**ADMINISTRACIÓN EDIFICIO SAN FRANCISCO 300**

**Informe de Control Interno**

Por el periodo comprendido entre

el 01 de enero al 31 de diciembre del 2019

**ADMINISTRACIÓN EDIFICIO SAN FRANCISCO 300**

**Informe de Control Interno**

Por el periodo comprendido entre el 01 de enero al 31 de diciembre del 2019

ÍNDICE

Página

[1. CONTROL INTERNO 4](#_Toc68532714)

[1.1. Definición 4](#_Toc68532715)

[1.2. Objetivos 4](#_Toc68532716)

[1.3. Características 4](#_Toc68532717)

[1.4. Descuadre de estados financieros del balance de apertura 4](#_Toc68532718)

[1.5. Registros contables 5](#_Toc68532719)

[1.6. Asientos de mayores sin explicación 5](#_Toc68532720)

[1.7. Falta de actualización de manual de descripción de funciones 5](#_Toc68532721)

[1.8. Código de ética relacionado a integridad y valores éticos 6](#_Toc68532722)

[1.9. Formalización de políticas para la contratación, entrenamiento, promoción y compensación de personal 6](#_Toc68532723)

[1.10. Jubilación patronal y desahucio cálculo 6](#_Toc68532724)

[2. EVALUACION DE RIESGOS 7](#_Toc68532725)

Señor

Javier Mora Reinoso, Administrador

**Administración Edificio San Francisco 300**

Presente

En la planeación y ejecución de nuestra auditoría de los estados financieros del **Administración Edificio San Francisco 300**, al 31 de diciembre de 2019, consideramos su estructura de control interno, a efectos de determinar nuestros procedimientos de auditoría con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros.

Nuestro propósito no fue el obtener una total seguridad sobre la estructura de control interno. Sin embargo, determinamos ciertos asuntos que se relacionan con la estructura de control interno y sus operaciones, que nosotros consideramos son condiciones reportables.

Nuestra revisión del control interno y de los procedimientos administrativos, financieros y de contabilidad, se realizaron con el objeto de definir el alcance y naturaleza de nuestras pruebas de auditoría de los estados financieros del Fondo bajo Normas Internacionales de Auditoría. Una revisión incluye la consideración del control interno sobre la elaboración de información financiera como base para identificar los tipos de errores materiales potenciales que puedan ocurrir en la elaboración de información financiera la probabilidad de su ocurrencia para efectos internos, pero no para los propósitos de identificar deficiencias en el control interno o expresar una opinión sobre la efectividad del control interno.

Debido a que nuestra consideración del control interno fue para el propósito limitado descrito anteriormente, nuestra revisión no necesariamente identificará todas las deficiencias significativas o debilidades materiales de control interno. Condiciones reportables, incluyen deficiencias en el diseño y operación de la estructura de control interno que, a nuestro juicio, pueden afectar las operaciones de registro, proceso, resumen e información de datos financieros consistentes con las afirmaciones de la gerencia sobre los estados financieros.

Este informe está dirigido únicamente para información y uso de la Administración.

RNAE No. 2008-55 Carlos Mera A.

Guayaquil- Ecuador Socio

24 de febrero del 2021

# **CONTROL INTERNO**

## **Definición**

Control interno, en el sentido más amplio, incluye controles que pueden ser caracterizados bien como controles contables, o bien como controles administrativos, como sigue:

* Los Controles Contables

Comprenden el plan de organización y todos los métodos y procedimientos concernientes y directamente relacionados con la salvaguardia de los activos y confiabilidad de los registros financieros. Estos generalmente, incluyen controles tales como los sistemas de autorización y aprobación, separación de los deberes referentes al mantenimiento de los registros y los informes contables de aquellos concernientes a operaciones de custodia de los activos, control físico de los mismos.

* Los Controles Administrativos

Comprenden el plan de organización y todos los métodos y procedimientos que conciernen principalmente a la eficiencia operativa y a la adhesión a las políticas administrativas y usualmente sólo se requieren en forma indirecta a los registros financieros. Estos generalmente incluyen controles tales como: el análisis estadístico, estudios de tiempo y movimiento, informes sobre niveles de ejecución, programas de adiestramiento de los empleados y controles de calidad.

## **Objetivos**

Los objetivos generales del sistema de control interno son:

* Salvaguardar los activos,
* Asegurar la corrección y confiabilidad de los registros contables; y,
* Fomentar la adhesión a las políticas de administración emitidas.

## **Características**

Las características principales del sistema de control interno son:

* Un diseño tan simple como sea posible,
* Descripción de funciones y responsabilidades, claramente definidas,
* Normas para la autorización y aprobación de las transacciones,
* Políticas para el manejo de transacciones incompletas, incorrectas, poco usuales o que tengan cualquier aspecto que las hagan inaceptables,
* Flujo de documentos claramente definidos,
* Normas para la calificación de personal; y,
* Procedimientos de supervisión establecidos.

Los siguientes son aspectos que llamaron nuestra atención en relación a ausencia o debilidades importantes del control interno:

## **Descuadre de estados financieros del balance de apertura**

**Observación:** Hemos observado al 31 de diciembre de 2018, presentan diferencias en el estado financiero del balance de apertura del sistema contable, los cuales fueron ajustados en el periodo 2019, de acuerdo al siguiente detalle:

|  |  |
| --- | --- |
| **Agrupación** | **Saldos** |
| Activos | 405.958 |
| Pasivos | 404.913 |
| Patrimonio | 3.369 |
| **Diferencia** | **2.324** |

**Recomendación:** Recomendamos a la Administración identificar las transacciones que generen las diferencias y realizar los ajustes correspondientes, adicional crear políticas de control interno con el fin de mitigar el riesgo.

**Comentario de la**

**Administración:**

## **Registros contables**

**Observación:** Hemos observado al 31 de diciembre de 2018, existen diferencias en los registros contables vs informe de auditoría.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **Estados financieros** | **Registros contables** | **Diferencia** |
| **Activos** |  |  |  |
| Activo financiero | 282.836 | 292.836 | (10.000) |
| Activo no corriente | 10.000 | - | 10.000 |
| **Pasivos** |  |  |  |
| Cuentas y documentos por pagar | 81.857 | 86.902 | (5.045) |
| Otras obligaciones corrientes | 69.300 | 67.624 | 1.675 |
| Pasivos no corrientes | 251.431 | 250.385 | 1.045 |
| **Ingresos** |  |  |  |
| Alícuotas por expensas de áreas comunes | 461.195 | 664.022 | (202.827) |
| Ingresos no operacionales | 214.740 | 7.368 | 207.371 |
| **Gastos** |  |  |  |
| Gastos operacionales | 558.214 | 553.850 | 4.364 |

**Recomendación:** Recomendamos a la Administración identificar las transacciones que generen las diferencias y realizar los ajustes correspondientes.

**Comentario de la**

**Administración:**

## **Falta de actualización de manual de descripción de funciones**

**Observación:** Como resultado de nuestros procedimientos de auditoría, hemos identificado que la Administración no ha actualizado un manual de funciones que definan formalmente cada una de las actividades y responsabilidades a ser realizadas por cada uno de sus empleados.

**Recomendación:** Recomendamos que se estructure un manual detallado de descripción de funciones para cada una de las posiciones que actualmente mantiene dentro de su estructura organizacional.

**Comentario de la**

**Administración:**

## **Código de ética relacionado a integridad y valores éticos**

**Observación:** Como resultado de nuestros procedimientos de auditoría, hemos observado la ausencia de un código de ética relacionado a mejores prácticas del negocio, conflictos de interés o de normas esperadas de comportamiento moral y ético. Un posible impacto de la ausencia del código de ética podría resultar en vulneración de controles por parte de las gerencias y un inadecuado uso de activos por parte de los empleados de la Administración.

**Recomendación:** Para evitar la vulneración de controles por parte de las gerencias y para garantizar el uso adecuado de los activos por parte de los empleados de la Administración se recomienda la estructuración de un código de ética que deberá ser distribuido a empleados, proveedores y clientes.

**Comentario de la**

**Administración:**

## **Formalización de políticas para la contratación, entrenamiento, promoción y compensación de personal**

**Observación:** Como resultado de nuestros procedimientos de auditoría, hemos observado que la Administración no ha formalizado sus políticas de recursos humanos, principalmente aquellas relacionadas con la contratación, entrenamiento, promoción y compensación de personal.

**Recomendación:** Se recomienda que la Administración diseñe e implemente políticas de recursos humanos relacionados a los antes mencionados ámbitos en fin de fortalecer su equipo de trabajo y de contratar a personal que cumpla con las expectativas de la Administración.

**Comentario de la**

**Administración:**

## **Jubilación patronal y desahucio cálculo**

**Observación:** La Administración al 31 de diciembre del 2019, ha reconocido en los cálculos de Jubilación Patronal y desahucio a dos ex colaboradores que ya han obtenido su jubilación patronal y con ello su pensión correspondiente que se encuentra provisionada y que justamente constituye la razón de dicha provisión la cual debe ser reducida del mismo hasta su culminación y si esto ocurriera debe ser cargada directamente contra resultados del periodo. Los efectos de calcular las provisiones jubilares anualmente con la inclusión de estos dos colaboradores no ha sido posible medir en los estados financieros adjuntos

**Recomendación:** Recomendamos a la Administración realizar los ajustes correspondientes.

**Comentario de la**

**Administración:**

# **EVALUACION DE RIESGOS**

Por la naturaleza de sus actividades, la Administración está expuesta al riesgo de crédito, tasa de interés, y liquidez, los cuales deberían ser manejados a través de un proceso de identificación, mediación y monitoreo continuo, con sujeción a los limites de riesgos y otros controles. Este proceso de manejo de riesgo es critico para la rentabilidad continua de la Administración y cada persona debería ser responsable por las exposiciones de riesgo relacionadas con sus responsabilidades.

El proceso independiente de control de riesgos no incluye riesgos de negocio como cambios en el medio ambiente, tecnología e industria, los cuales son monitoreados a través de otros procesos.

**Estructura de gestión de riesgos**

La estructura de gestión de riesgos tiene como base al Administrador, el cual debería ser el responsable final de identificar y controlar los riesgos; en coordinación con otras áreas como contabilidad y financiero.

**Mitigación de riesgos**

Como parte del manejo total de riesgos, la Administración debería usar instrumentos financieros para manejar las exposiciones resultantes de cambios en las tasas de interés, moneda extranjera, riesgo de capital y riesgos de crédito.

**Excesiva concentración de riesgos**

Las concentraciones surgen cuando un número de contrapartes se dedican a actividades comerciales similares, o tienen condiciones económicas u otras similares. Las concentraciones deberían indicar la relativa sensibilidad del rendimiento de la Administración con las características que afectan un sector en particular. Las concentraciones de riesgo crediticio deberían ser identificadas, controladas y monitoreadas continuamente.

**Riesgo de mercado**

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de un instrumento financiero fluctúe debido a cambios en los precios de mercado. En el caso de la Administración, el precio de mercado comprende el riesgo de tasa de interés

**Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones e relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Administración podría estar expuesta a un riesgo de crédito por sus actividades operativas (principalmente cuentas por cobrar) y por sus actividades de financiamiento, incluyendo depósitos en bancos.

Riesgos de crédito relacionado con cuentas por cobrar: el riesgo de crédito de los clientes debería ser manejado por la Administración sujeto a políticas, procedimientos y controles debidamente establecidos. Los saldos pendientes de cuentas por cobrar deberían ser periódicamente revisados para asegurar su recuperación

Riesgos de crédito relacionado con instrumentos financieros y depósitos en bancos: los riesgos de crédito de saldos en bancos deberían ser manejados por la Administración de acuerdo con las políticas de la Administración.

**Riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Administración no pueda cumplir con sus obligaciones de pago relacionados con pasivos financieros al vencimiento y reemplazar los fondos cuando sean retirados. La consecuencia sería el incumplimiento de pago de obligaciones frente a terceros.

La liquidez se debería de controlar a través de la revisión de los vencimientos de sus activos y pasivos, de la obtención de líneas de crédito y/o mantenido de los excedentes de liquidez, lo cual le permitiría a la Administración desarrollar sus actividades normalmente.

Como resultado de nuestros procedimientos de auditoría, no se ha observado evidencia física de la evaluación del riesgo de fraude, riesgos financieros y de control interno, a la que puede estar expuesta la Administración, especialmente en aquellas áreas sensibles para el negocio como son: efectivo, cartera, proveedores y ventas, en las cuales se debería asegurar la implementación de adecuados procedimientos de control a nivel Administración.

**Recomendación:** Asignar a los líderes de cada uno de los procesos claves del negocio la preparación de una matriz de riesgos (por lo menos una vez al año), en base a la cual la Administración podrá definir acciones de mitigación específicas dependiendo de su nivel de probabilidad e impacto en los estados financieros.

Documentar la evaluación sobre el riesgo de fraude con el propósito de salvaguardar los activos de la Administración, mediante la implementación de procedimientos de control y supervisión más exigentes, con las mejores prácticas internacionales y de alto nivel, en los que tomen en cuenta los siguientes aspectos:

• Elaborar programas antifraude y actividades de control que sean implementados por la Administración.

• Establecer actividades de monitoreo de la Administración.

• Crear un Comité integrado por la alta gerencia que se encargue de vigilar el cumplimiento de las políticas y procedimientos para prevención de posible fraude.

• Las condiciones económicas que puedan tener un efecto en la estabilidad o rentabilidad financiera.

• Eficiencia y efectividad en el funcionamiento de los componentes del control interno.

• Niveles de presión en la Administración para el logro de resultados.

• Niveles de segregación de funciones y responsabilidades.

• Factores de alto riesgo que puedan tener un efecto en las operaciones y estructura de la Administración.

**Comentario de la**

**Administración:**

## 