



Junio 2020 - ISSN: 1696-8352

CONTROL INTERNO Y SU EFECTO EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LAS URBANIZACIONES DE CIUDAD CELESTE

Ing. Com. Verónica Raquel Hinojoza Vera

Autor de tesis

Facultad de Administración

Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil

yhinojozav@ulvr.edu.ec

Mg. Verónica Raquel Rodríguez Basantes

Tutor Docente de la Facultad de Administración

Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil

vrodriguez@ulve.edu.ec

Para citar este artículo puede utilizar el siguiente formato:

Verónica Raquel Hinojoza Vera y Verónica Raquel Rodríguez Basantes (2020): "Control interno y su efecto en los estados financieros de las urbanizaciones de Ciudad Celeste", Revista Observatorio de la Economía Latinoamericana (junio 2020). En línea: <https://www.eumed.net/rev/oel/2020/06/cuentas-ciudad-celeste.html>
<http://hdl.handle.net/20.500.11763/oel2006cuentas-ciudad-celeste>

RESUMEN

El presente trabajo de investigación intenta dar solución a la problemática con la que cuentan las urbanizaciones de Ciudad Celeste debido a la falta de liquidez por la demora en la recaudación de alcótuas, lo cual se ve reflejado en los estados financieros generando un impacto negativo en los mismos. El contexto se basa en la consideración del desarrollo de controles internos como instrumento que beneficie el buen manejo de los recursos humanos y monetarios para una mejora en los estados financieros. La metodología a ser aplicada tiene relación con el análisis estadístico cuantitativo, así como de integración descriptiva-exploratoria. El aporte principal que brinda esta propuesta a los conjuntos residenciales es de gestionar de manera efectiva los recursos, generando una mejor rentabilidad o superávit que beneficiará a la población que habita en ellos.

Palabras claves: Estados Financieros de Ciudad Celeste, las urbanizaciones de Ciudad Celeste.

Abstract

The present research work wants to give solution is the lack of liquidity for the delay in the aliquots collection. The context is based in consideration to the develop of internal controls as instruments that benefit the good management of human and money resources for an improvement of financial statements. The methodology to be applied has relation with the quantitative and qualitative statistic analysis as the descriptive-exploratory integration. The principal input that will has the implementation of this purpose allow to manage in effective way the resources, generating better cost profitability or surplus that will benefit the population who live in the residential complexes.

KEYWORDS: Internal Control - urbanizations - Financial Statements

1.- Introducción

La creciente demanda en el sector inmobiliario provoca el crecimiento poblacional en el país por ende influye en la oferta de conjuntos habitacionales que pretenden satisfacer las necesidades de las personas que buscan llevar una vida digna donde cuenten con todos los servicios básicos y sociales.

Estas urbanizaciones brindan atractivos servicios como la seguridad durante las 24 horas del día, el acceso a las áreas sociales comunes y espacios verdes con los que cuenta la urbanización. Todas las urbanizaciones privadas ofrecen varios servicios, pero pocas cuentan con una estructura organizacional que les permita llevar ordenadamente una serie de procesos que garanticen la buena administración de los recursos de la urbanización.

Esta investigación persigue plantear un sistema de control interno de administrativos que sirva de guía en la urbanización para que los residentes administren ordenadamente los recursos con los que cuentan y conozcan qué actividades son necesarias para coordinar de manera exitosa esta dirección y garantizar su propio bienestar.

2.- Planteamiento del problema

Usualmente las empresas PYMES no cuentan con un sistema organizacional bien definido, donde muchas veces los objetivos y planes no se encuentran por escrito, sino que se trabajan de manera empírica; solucionando problemas conforme se presentan, invirtiendo sin planificación, creando departamentos a medida que surgen las necesidades, entre otras cosas (Servin, 2018).

Las nuevas formas de organización habitacional urbana han generado problemas nunca antes vistos, tales como; económicos, seguridad, recreación, conservación de mascotas, ruido, tráfico vehicular, la recolección de desechos, etc. (Gaona, 2016).

Para poder mantenerse internamente y solventar los diversos servicios ofrecidos a los dueños de la vivienda, las diversas urbanizaciones privadas se han organizado creando “administraciones” para captar fondos mensuales de los propietarios para con estos recursos, poder sostener servicios de guardiana, mantenimiento de piscinas y/o áreas verdes e infantiles, entre otros.

Sin embargo, estas administraciones no cuentan con un ente regulador que controle el uso adecuado de los recursos recaudados mes a mes entre los dueños de las casas, lo que provoca que muchos de los aportantes no deseen cancelar los valores comprometidos por la desconfianza que se genera al no conocer el uso real de los dineros obtenidos por la gestión interna.

El problema principal radica en que los administradores de estas urbanizaciones, al no contar oportunamente con los recursos económica presupuestada, no pueden pagar al personal que brinda los servicios de seguridad, de mantenimiento, de aseo, ni cubrir el pago de los servicios de alumbrado público, agua potable, así como los pagos por el mantenimiento de servicios e instalaciones comunales en general.

3.- Sistematización del problema

¿Cuáles son los fundamentos teóricos para la implementación de procesos de control internos, que mejoren la presentación de los Estados Financieros?

¿Cuáles son los inconvenientes presentados dentro de las urbanizaciones, al no contar con procesos de control interno en el área financiera y contable?

¿Cuál es la situación actual en la presentación de los estados financieros en las urbanizaciones?

¿Cuál es la metodología que se utiliza actualmente para el manejo de la información financiera y contable en las urbanizaciones?

4.- Objetivos de la investigación

4.1 Objetivo General

Proponer procesos de control interno para el manejo contable y financiero de las urbanizaciones para la mejora en la presentación de los Estados Financieros.

4.2 Objetivos Específicos

- Fundamentar los argumentos teóricos de los procesos del sistema de control interno.
- Analizar los inconvenientes presentados por no tener un sistema de control interno en el área contable y financiero de las urbanizaciones.
- Identificar la situación actual de la problemática de las urbanizaciones de Ciudad Celeste en sus procesos contables y presentación de estados financieros.
- Conocer la metodología que utilizan actualmente en el manejo de la información contabilidad y financiera en las urbanizaciones.

5.- Justificación de la investigación

5.1 Justificación teórica

El control interno es un sistema que causa un efecto administrativo, conjunto de actividades idóneas, que permiten llegar a los objetivos de una organización. Este sistema sirve como instrumento para regular de manera eficaz las actividades y es adaptable a cualquier entidad que desee implementarlo y que esté de acuerdo con sus objetivos.

Las urbanizaciones, divididas en etapas, son entregadas a sus residentes cuando éstas se encuentran habilitadas en un 60%, las mismas que son reguladas y se les otorgan lineamientos para crear los estatutos y/o reglamentos internos por un ente gubernamental que es el Ministerio de Inclusión Económica y Social (MIES). (Secretaria-General, 2017)

Un sistema de control interno llevará a las urbanizaciones a la adecuada toma de decisiones, así como facilitar que las auditorías, tanto de gestión como financieras, sean efectivas. Esto permitirá, a su vez, examinar la situación actual en la presentación de los estados financieros y como mejorar este proceso.

5.2 Justificación metodológica

Dado que el control interno en una entidad es un factor de suma importancia para el manejo correcto de la información obtenida de las actividades que se realizan dentro del ente económico, es necesario realizar un monitoreo periódico a los sistemas de control y ajustar las debilidades que se encuentren para minimizar o eliminar los riesgos de pérdida económica y/o de imagen. (Estupiñán, 2016)

Debido a esto, es indispensable establecer procesos adecuados a un sistema de control interno que vaya acorde a las necesidades de las principales urbanizaciones, con el fin de que sea empleado como una guía para el personal que labora en el área contable y financiera en la misma.

5.3 Justificación práctica

Representa una oportunidad importante para las urbanizaciones, ya que se abarcará la problemática que actualmente se presenta en cada una de las ciudadelas en temas de recaudación de las alícuotas para así obtener un diagnóstico y poder diseñar un sistema control interno de acuerdo a las necesidades de cada urbanización.

6.- Intencionalidad de la investigación

6.1 Delimitación del problema de investigación

Tomando en consideración el área de estudio en la cual se enfocará el presente documento, se delimitó el problema de la siguiente forma:

<i>Campo:</i>	Privado
<i>Área:</i>	Contable y Financiero
<i>Aspecto:</i>	Manejo en el control interno, en una entidad sin fines de lucro, de la ciudad de Samborondón.
<i>Delimitación Temporal:</i>	2019
<i>Marco Espacial:</i>	Ciudad Celeste
<i>Población:</i>	12 ciudadelas

6.2 Limitaciones de la investigación

La investigación se limitará a la ciudadela Ciudad Celeste, que actualmente cuenta con 12 urbanizaciones terminadas.

Los datos serán extraídos de información obtenida por la autora del presente estudio dado que actualmente labora dentro de la Administración de una de las urbanizaciones; sin embargo, la información que se obtendrá será limitada pero bastará para realizar la presente investigación.

No existen limitaciones de tipo legal para realizar la presente investigación, dado que se cuenta con los permisos necesarios por parte de la Administración.



Figura 1. Plan Maestro de la Ciudadela Ciudad Celeste Fuente: (Ciudad Celeste, 2018)

7.- Idea por defender

Concepción de un sistema de control interno en el área contable y financiera de las urbanizaciones para una presentación razonable de los Estados Financieros en las urbanizaciones.

8.- Fundamentación Teórica

Sistema de control interno

“El control interno es el plan de organización que adopta cada empresa, con sus correspondientes procedimientos y métodos operacionales y contables, para ayudar, mediante el establecimiento de un medio adecuado, al logro del objetivo administrativo de: mantenerse informado de la situación de la empresa, coordinar sus funciones,

asegurarse de que se están logrando los objetivos establecidos, mantener una ejecutoria eficiente, y determinar si la empresa está operando conforme a las políticas establecidas”. (Estupiñán, 2016)

“El control interno es un proceso efectuado por el consejo de administración, la dirección y el resto del personal de una entidad, diseñado con el objeto de proporcionar un grado de seguridad razonable en cuanto a la consecución de objetivos” (Coopers, 1997), citados en (Pincay & Romero, 2015, pág. 05).

“El control interno comprende el plan de la organización y todos los métodos y medidas coordinados que se adoptan en un negocio para salvaguardar sus activos, verificar la exactitud y la confiabilidad de sus datos contables, promover la eficiencia operacional y fomentar la adherencia a las políticas prescritas.” (Procedures, 1949)

Por tanto, se considera al control interno como un instrumento de gestión que busca la eficacia y eficiencia en los procesos contables de la organización, cumpliendo con los objetivos de estas mediante la definición clara de procedimientos diseñados para el buen manejo de las cuentas contables y la presentación de los estados financieros.

Bases Teóricas

Objetivo del sistema de control interno

Las entidades privadas generalmente establecen sistemas simples o en ocasiones complejos, de acuerdo a su necesidad y evolución para que realicen las actividades de forma diaria y eficaz. Por lo antes expuesto, es fundamental un organigrama donde se visualicen las líneas de autoridad, divisiones o departamentos que permitan generar procedimientos de control diseñados de acuerdo al tipo de trabajo. (Fonseca Luna , 2011) Fonseca Luna identifica en su libro las siguientes categorías para el logro de objetivos de las entidades de acuerdo al COSO:

- Efectividad y eficiencia de las operaciones: Objetivo diseñado por la alta gerencia cuyo fin es asegurar que las actividades sean ejecutadas con efectividad, tal cual y como se planificaron. Por lo contrario, el término eficiencia es usado para la correcta utilización de recursos monetarios y físicos
- Confiabilidad de la información financiera: Este objetivo hace referencia a las políticas, métodos y procedimientos encaminados en garantizar que la información financiera sea válida y confiable. Se considera información válida cuando las operaciones o actividades

tienen las condiciones necesarias y son confiables cuando éstas brindan confianza a quienes la usan; y,

- Cumplimiento de las leyes y regulaciones aplicables: En este objetivo podemos identificar a las políticas y procedimientos específicos que son establecidos por la entidad para asegurar que los recursos sean ejecutados de acuerdo a las leyes y regulaciones.

Consideraciones generales del Control Interno

“El control interno es un proceso efectuado por el consejo de administración, la dirección y el resto del personal de una entidad, diseñado con el objeto de proporcionar un grado de seguridad razonable en cuanto a la consecución de objetivos....” (Coopers, 1997), citados en (Pincay & Romero, 2015, pág. 05).

Los creadores del COSO expresaron que el control interno debe proveer un nivel de seguridad razonable a la entidad, por lo tanto sus objetivos son los siguientes:

- “Efectividad y eficiencia en las operaciones.
- Confiabilidad de la información financiera.
- Cumplimiento de leyes y regulaciones aplicables” (Oswaldo, 2011, pág. 41)

El COSO que los “objetivos del control interno son; efectividad y eficiencia en las operaciones, confiabilidad de la información financiera, cumplimiento de leyes y regulaciones aplicables” (Mantilla, 2018)

Importancia del Control Interno

El control interno es importante porque es la base o soporte sobre el cual reposa la confiabilidad de un sistema contable, determina el cumplimiento de los objetivos eliminando y/o reduciendo significativamente la multiplicidad de riesgos, asegurando la eficiencia y eficacia de las operaciones.

“La manera de considerar el control interno surgió de la necesidad de contar con información fiable como un medio indispensable para llevar a cabo un control eficaz”. (Coopers & Lybrand, 1997, p. 127).

Sin embargo, se puede decir que el control interno no es una meta en sí mismo, sino que es un proceso o medio para alcanzar un objetivo final.

Componentes del Sistema de Control Interno

El control interno está compuesto por 5 elementos que interactúan entre sí; estos elementos aseguran que los estados financieros estén libres de errores materiales o fraude. Se la aplica a todo tipo de empresas aunque la forma de implementarla sea distinta. Los elementos son:

- Ambiente de Control
- Evaluación y Gestión de Riesgos
- Actividades de Control
- Información y Comunicación
- Monitoreo y Seguimiento

Normas de Control Interno

Las normas de control interno permiten conocer el funcionamiento interno de la empresa, ayuda a identificar las tareas y los responsables de los mismos.

Las normas de control interno cumplen los siguientes objetivos:

- Aumentar la eficiencia de los empleados.
- Ayudar a la coordinación de las actividades.
- Analizar y mejorar los sistemas.
- Respaldar las labores del personal de acuerdo al registro de sus actividades.
- Establecer por escrito una guía de comportamiento o conducta y medidas de control para alcanzar los objetivos.

La dirección es la responsable de la creación de las normas de control interno y deberá contar con una estructura organizativa que manifieste claramente la relación jerárquica funcional existente.

Además, las normas de control interno deben estar orientadas de acuerdo a las Normas Contables, expedidas por la Superintendencia de Compañías; institución que controla y vigila a la sociedad en general, aportando al desarrollo confiable y transparente de la actividad empresarial del país, en las circunstancias y condiciones establecidas por la Ley.

NIIF y NIC, su relación con el Control Interno

Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) son un conjunto de normas, leyes y principios;

“... que establecen requisitos de reconocimiento, valoración, presentación y revelación relativo a las transacciones y sucesos que son importantes en los estados financieros de carácter general” (Corona & Bejarano, 2018, p. 51).

El objetivo de estas normas es reflejar la imagen fiel de la empresa, tanto en su aspecto operacional como en su situación financiera. Otros de los objetivos de estas normas, es que ante la globalización se requieren de normas contables homogéneas, las cuales permitan la comparabilidad de los estados financieros y también permitir mayor transparencia de información, aportando en el cumplimiento de los objetivos del control interno.

Auditoría

Se conoce como auditoría a la herramienta utilizada en las empresas como medio esencial para el control de operaciones. Es la forma en que una organización puede mejorar o modificar sus procesos y desempeño laboral por medio de revisión profesional. Mide la eficacia y eficiencia que posee una organización, en su sistema contable.

La auditoría como el examen crítico y sistemático, el cual se encuentra debidamente detallado, que se le realiza a un sistema de información empleado por cualquier tipo de empresa. La finalidad de una auditoría es determinar si la información presentada en el informe financiero, tomada en su conjunto, refleja la situación financiera de la organización en una fecha determinada. (Holmes, 2018, pág. 19).

Una auditoría es el examen del informe financiero de una organización, como se presenta en el informe anual; por alguien independiente de esa organización. El informe financiero incluye un balance, una cuenta de resultados, un estado de cambios en el patrimonio neto, un estado de flujo de efectivo y notas que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas. (Benjamin, 2017, pág. 67).

9.- Marco Legal

La ley que contempla el sistema de recaudación de alcuotas en urbanizaciones privadas está contemplada en la Ley de Propiedad Horizontal (NACIONAL, 2005), específicamente en su artículo 7 que dice:

Los bienes comunes sometidos al régimen de propiedad horizontal, no podrán ser apropiados ni individual, ni exclusivamente, y sobre ellos cada copropietario o usuario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente, cuya cuota de participación quedará establecida en los cuadros de alcuotas individuales por cada bloque, torre o conjunto, para

vivienda o para comercio y que se incluirán en la respectiva Declaratoria de Propiedad Horizontal.

En el Artículo 8 también se aclara que:

Para este efecto, se establecerán cuadros de alícuotas individuales por cada bloque, torre o conjunto destinado a vivienda y para aquéllos cuyo fin sea el comercio, y simultáneamente se precisará la incidencia porcentual que cada bloque, torre o conjunto tiene sobre el total del inmueble constituido en condominio o declarado bajo el régimen de propiedad horizontal. Se denominan bienes comunes generales, todos aquellos que sirven a todos los copropietarios y permiten usar y gozar de los bienes exclusivos.

En el artículo 9 también se dice que:

Cuando el inmueble en propiedad horizontal tenga más de un bloque, torre o conjunto, para vivienda y para comercio, la escritura pública de Declaratoria de Propiedad Horizontal establecerá tablas de alícuotas individuales por cada bloque, torre o conjunto, para vivienda y para comercio, y éstas reflejarán la relación a la que irrevocablemente se ha dado carácter de definitivo e invariable que existe entre el inmueble en propiedad horizontal y cada uno de los departamentos de vivienda o de los locales comerciales, según sea del caso, que constituyen el inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal.

Por otra parte La ley de Régimen Tributario Interno, especifica la clasificación del tipo de sociedad, sin fines de lucro siempre y cuando cumpla con lo que establece en el artículo 9 numeral 5:

Las instituciones de carácter privado sin fines de lucro legalmente constituidas, definidas como tales en el Reglamento; siempre que sus bienes e ingresos se destinen a sus fines específicos y solamente en la parte que se invierta directamente en ellos.

Los excedentes que se generaren al final del ejercicio económico deberán ser invertidos en sus fines específicos hasta el cierre del siguiente ejercicio.

Para que las instituciones antes mencionadas puedan beneficiarse de esta exoneración, es requisito indispensable que se encuentren inscritas en el Registro Único de Contribuyentes, lleven contabilidad y cumplan con los demás deberes formales contemplados en el Código Tributario, esta Ley y demás Leyes de la República.

El Estado, a través del Servicio de Rentas Internas verificará en cualquier momento que las instituciones a que se refiere este numeral, sean exclusivamente sin fines de lucro, se dediquen al cumplimiento de sus objetivos estatutarios y, que sus bienes e ingresos se destinen en su totalidad a sus finalidades específicas, dentro del plazo establecido en esta norma. De establecerse que las instituciones no cumplen con los requisitos arriba indicados, deberán tributar sin exoneración alguna.

Los valores que deje de percibir el Estado por esta exoneración constituyen una subvención de carácter público de conformidad con lo dispuesto en la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado y demás Leyes de la República. (INTERNAS, 2004)

En el Artículo 15 también se aclara que:

Los ingresos percibidos por las organizaciones previstas en la Ley de Economía Popular y Solidaria siempre y cuando las utilidades obtenidas sean reinvertidas en la propia organización. Para el efecto, se considerará: a) Utilidades.- Los ingresos obtenidos en operaciones con terceros, luego de deducidos los correspondientes costos, gastos y deducciones adicionales, conforme lo dispuesto en esta Ley. b) Excedentes.- Son los ingresos obtenidos en las actividades económicas realizadas con sus miembros, una vez deducidos los correspondientes costos, gastos y deducciones adicionales, conforme lo dispuesto en esta Ley.

Cuando una misma organización genere, durante un mismo ejercicio impositivo, utilidades y excedentes, podrá acogerse a esta exoneración, únicamente cuando su contabilidad permita diferenciar inequívocamente los ingresos y los costos y gastos relacionados con las utilidades y con los excedentes. (INTERNAS, 2004)

El Reglamento interno de copropietarios de la Urbanización Ciudad Celeste Etapa La Estela menciona en el artículo 2.8.6 numeral h lo siguiente “El presidente deberá informar a la asamblea de Copropietarios de sus gestiones haciendo las recomendaciones del caso” (ESTELA, 2008), por lo que deberán informar oportunamente tanto la gestión económica como administrativa.

De la misma forma están obligados a cancelar las alícuotas todos los socios como lo establece El Reglamento interno de copropietarios de la Urbanización Ciudad Celeste Etapa La Estela en el artículo 2.5 numeral b

“Deberá pagar incondicionalmente dentro del plazo de los 5 primeros días hábiles del mes las cuotas mensuales de expensas comunes de mantenimiento ordinario, aunque la vivienda no se encuentre habitada”. (ESTELA, 2008)

De la misma forma lo ratifica los Estatutos de la Asociación de Propietarios de la Urbanización Ciudad Celeste Etapa La Estela en el artículo 17 numeral j “Deberá cancelar cumplidamente las cuotas ordinarias y extraordinarias para el mantenimiento, conservación, seguridad y mejoras de la Urbanización”.

10.- Tipo de Investigación

El tipo de investigación que se aplicó en el presente estudio fue de carácter descriptivo, ya que permitió la evaluación de la problemática actual del proceso de recaudación de alícuotas en diferentes urbanizaciones de la Vía a Samborondón, específicamente en Ciudad Celeste, la misma que también ha carecido de un documento técnico (De auditoría) para aplicar un control interno.

El diseño de esta investigación fue de campo, en vista de que se recopiló la información en forma directa, detallada y exacta en cada una de las áreas de trabajo de las diferentes urbanizaciones que conforman la ciudadela Ciudad Celeste mediante la solicitud de sus estados financieros para el análisis respectivo; con el propósito de describir, interpretar, entender su naturaleza y factores constituyentes, explicar sus causas y efectos, o predecir su ocurrencia.

3.1 Métodos y técnicas utilizados.

Consideramos investigación inductiva con el fin de realizar la observación de los hechos de tal manera que se logrará conocer por medio de la técnica de lo particular a lo general la situación actual de las urbanizaciones y a su vez establecer las posibles soluciones.

Debido a que se observa y recopila información contable y financiera y de esta manera se podrá realizar un análisis de los datos financieros para determinar las causas, naturaleza y efecto de la situación actual y las posibles soluciones.

3.3 Población

El conjunto de etapas de Ciudad Celeste actualmente cuenta con 15,455 habitantes viviendo en estas urbanizaciones, los mismos que serán los beneficiarios directos de esta propuesta.

Se consideró una población aleatoria para llevar a cabo el presente estudio los cuales son los administradores de cada urbanización que conforman Ciudad Celeste.

Tabla 1. Autoridad para la administración y gestión interna de cada ciudadela.

Ciudadela	Cargo	No. De personal
Coralia	Administrador	1
Estela	Administrador	1
Delfina	Administrador	1
Marina	Administrador	1
Riviera	Administrador	1
Serena	Administrador	1
Península	Administrador	1
Dorada	Administrador	1
Brisa	Administrador	1
Cristalina	Administrador	1
Costanera	Administrador	1
Arboleda	Administrador	1
TOTAL		12

Fuente: (Ciudad Celeste, 2018)

Elaborado por: La Autora

3.4 Muestra

Al ser la investigación cualitativa no experimental aleatoria se ha utilizado el método muestreo discrecional, por lo que no es necesario aplicar ninguna fórmula para determinar el tamaño de la muestra. En base a lo antes descrito, seleccionamos a 3 de los 12 administradores de las diferentes urbanizaciones porque la muestra es no probabilística y se ejecuta muestreo a conveniencia del investigador.

Instrumentos de la investigación

Las técnicas aplicadas en esta investigación fueron:

Encuestas

Otra de las técnicas que se utilizó para llevar a cabo el presente estudio fue la encuesta en la que se empleó un cuestionario de ocho preguntas con respuestas afirmativas o negativas; dirigido a los administradores que laboran en las 12 ciudadelas que, hasta el momento, conforman la ciudadela Ciudad Celeste.

Entrevista

Se utilizó para llevar a cabo el presente estudio fue la entrevista en la que se empleó un cuestionario dirigido a los administradores que labora en las 12 ciudadelas que hasta el momento conforman la ciudadela Ciudad Celeste.

La Observación Directa

En el proceso de recolección de información en Ciudad Celeste, se pudo evidenciar y visualizar que no existe un sistema de aplicación técnico para la recaudación de las alcúotas, debido a la falta de un sistema contable que oriente de manera eficiente este proceso.

11.- Presentación de resultados

Los resultados obtenidos de la encuesta realizada a las 12 urbanizaciones reflejan que actualmente los procesos contables no son totalmente eficientes, razón por la cual los administradores consideran factible la implementación de un manual de procesos contables, el cual permita la aplicación correcta de las políticas y normas contables, generando un mejor uso de recursos humanos.

Adicional, mediante la aplicación de estas encuestas se evidencia que es viable el desarrollo de un sistema de control de acuerdo a las necesidades de cada ciudadela. Esto provocaría un gran impacto positivo en la gestión contable al simplificar tiempos, emitir oportunamente y con frecuencia mensual los estados financieros, y así de esta manera se podrá tomar decisiones efectivas y en los tiempos en que se requieren.

12.- Propuesta

12.1 Justificación de la propuesta

La creciente demanda en el sector inmobiliario provocada por el aumento poblacional en el país influye de manera directa en la oferta de viviendas ubicadas en los conjuntos residenciales.

Las urbanizaciones brindan varios servicios exclusivos para sus residentes tales como; áreas sociales, espacios verdes y comunes, y seguridad las 24 horas. Sin embargo, éstas no cuentan con una estructura organizacional definida, ni sistemas de control que garanticen una buena administración de los recursos con los que cuentan.

Debido a estas problemáticas que presentan las urbanizaciones privadas, la presente propuesta persigue la elaboración, desarrollo e implementación de manuales de procesos y políticas contables, los cuales les permitirá tener una guía para continuar la gestión de administrar de manera correcta los recursos humanos, financieros, materiales y tecnológicos. Este procedimiento será complementado con un sistema de control interno que

permitirá optimizar y llevar a cabo los procesos de manera efectiva beneficiando así a los habitantes de la ciudadela.

12.2 Objetivo general de la propuesta

Mejorar y controlar procesos de control interno para el manejo contable y financiero de las urbanizaciones para la mejora en la presentación de los Estados Financieros.

12.3 Beneficios que aporta la propuesta

Al implementar la presente propuesta, los conjuntos residenciales estarán adoptando un sistema organizacional claramente definido lo que generará obtener la información contable en tiempo real y permitirá gestionar las recaudaciones de manera efectiva ayudando a tomar decisiones oportunas. Además, de llegar al punto estándar en el cual se pueden solventar las necesidades comunes como son, mantener las áreas verdes, alumbrado, seguridad, servicios básicos, sueldos de los empleados, entre otros.

Es importante recordar que las urbanizaciones son entidades sin fines de lucro, razón por la cual la importancia de controlar las recaudaciones es primordial para la administración de cada una de ellas, por lo que podemos concluir que la implementación de los manuales generará un impacto positivo en los estados financieros mediante el control de los recursos y las decisiones acertadas en la administración de los mismos. Además de generar una mejor rentabilidad beneficiando la economía

13.- Conclusiones

Luego de haberse desarrollado el presente trabajo investigativo, se pudo identificar las necesidades con la que cuentan las urbanizaciones en la implementación de procesos de control interno. De acuerdo a la información recopilada, se puede concluir que éstas a pesar de ser entes sin fines de lucro que no son estrictamente reguladas por la Superintendencia de compañías (Compañías, 2014), tienen la obligación de presentar sus estados financieros de forma efectiva ya que su fin es para el bienestar común de una población y quienes ven la necesidad de conocer el uso de los recursos monetarios recaudados como lo establece en sus estatutos (Estela, 2008) y para ello necesitan de controles en cada uno de sus procesos.

De acuerdo al estudio realizado, se pudo evidenciar que los conjuntos residenciales al no contar con sistemas de control interno se enfrentan a varias problemáticas tales como; no contar con información veraz, fallas en el ingreso de la misma, no cumplir con los plazos establecidos para la presentación de información financiera, altos porcentajes de gastos, no contar con una recaudación oportuna, toma de decisiones a destiempo, entre otros aspectos

que perjudican la presentación de los estados financieros de manera adecuada y con información veraz.

En relación a lo antes expuesto, actualmente la mayoría de las etapas de la urbanización Ciudad Celeste no presenta sus estados financieros de manera adecuada y con la información veraz debido a que no cuentan con sistemas de control interno que les permita mejorar sus procesos y de esta forma se vean reflejos en las comunicaciones económicas que deberían de recibir sus habitantes.

Frente a la evidencia recaudada, deducimos que la implementación de un sistema de control interno dará un impacto positivo en la presentación de los estados financieros de la entidad ya que nos permite contar con información fiable y en el tiempo oportuno generando así mejor rentabilidad y progreso en los bienes comunes debido a que actualmente el manejo de la información la realizan de manera empírica.

14.- Referencia Bibliográfica

B., S. A. (2018). Auditoría del control interno. En S. A. B., *Auditoría del control interno* (pág. 4). Bogotá: ECOE Ediciones.

Benjamin, E. (2017). *Auditoria administrativa: gestión estratégica del cambio*. Mexico.

Ciudad Celeste. (2018). *Alícuotas, la clave del éxito*. Obtenido de <https://www.ciudadceleste.com/alicuotas-la-clave-del-exito/#>

Ciudad Celeste. (2018). *Plan Maestro*. Obtenido de <https://www.ciudadceleste.com/urbanizaciones/>

Coopers, L. (1997). *Los nuevos conceptos de control interno: Informe COSO*. Madrid: Diaz Santos.

Cuellar, G. (2013). *Componentes del Control Interno*. Obtenido de <http://fccea.unicauca.edu.co/old/tgarf/tgarfse88.html>

Derrien, Y. (2016). *Técnicas de la auditoría informática*. Mexico.

ESTELA, U. C. (26 de 5 de 2008). REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIETARIOS DE LA URBANIZACION CIUDAD CELESTE

ETAPA LA ESTELA. *REGLAMENTO INTERNO*. GUAYAQUIL, GUAYAS, ECUADOR: MIDUVI.

Gaona, N. (Agosto de 2016). *Aplicación de la mediación en conflictos suscitados en urbanizaciones privadas del cantón Guayaquil*. (U. d. Guayaquil, Ed.) Obtenido de Trabajo de Titulación Especial para la obtención del Grado de Máster en Arbitraje y Mediación: <http://repositorio.ug.edu.ec/bitstream/redug/12220/1/TESIS%20FINAL%20NORIA%20GAONA.pdf>

Gómez, G. (11 de Diciembre de 2011). *El estado de origen y aplicación de fondos*. Obtenido de gestiopolis: <https://www.gestiopolis.com/estado-origen-aplicacion-fondos/>

Gray, R. (2014). *Contabilidad y Auditoría Ambiental*. Mexico.

INTERNAS, S. D. (17 de 11 de 2004). LEY ORGANICA DE REGIMEN TRIBUTARIO INTERNO. *LORTI*. QUITO, PICHNCHA, ECUADOR: LEXUS.

Madariaga, J. (2017). *Manual práctico de auditoría*. Mexico.

Moltó, J. (2013). *La auditoría externa del sistema de prevención de riesgos laborales*. Quito.

NACIONAL, C. (06 de 10 de 2005). LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL . *LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL* . QUITO, PICHINCHA, ECUADOR: LEXIS.

Oswaldo, F. L. (2011). *sistema de control financiero para organizaciones*. Lima: Instituto de Investigacion en contabilidad y IICO.

Pickett, S. (2017). *Manual básico de auditoría interna*. Berlin´.

Pincay, G., & Romero, M. (06 de Noviembre de 2015). *Diseño e Implementación de un Sistema de Control Interno para optimizar el uso de los recursos humanos, materiales y financieros en la urbanización Mocolí Golf Club de la ciudad de Guayaquil*. Obtenido de Tesis

presentada como requisito para optar por el título de Contaduría Pública
Autorizada: <http://repositorio.ug.edu.ec/handle/redug/10942>

Servin, L. (2018). *¿Por qué es importante el control interno en las empresas?*

Obtenido de Deloitte:

<https://www2.deloitte.com/py/es/pages/audit/articles/opinion-control-interno-empresas.html>