

JORGE HERRERA ROSALES

Auditor Externo Superintendencia Compañías SC.RNAE 624

Auditor Externo Superintendencia Bancos AE-2006-49

C.P.A. Registro 7224

ASESOR: CONTABILIDAD, AUDITORIA, FINANZAS, IMPUESTOS, ADMINISTRACIÓN

INFORME FINAL DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas de ZAMBONINO CONSTRUCTORES CIA.LTDA.

Quito, 6 de Junio del 2008

Hemos auditado los Balances Generales adjuntos en **ANEXO No.1** al 31 de diciembre del año 2007 y los correspondientes Estados de Resultados, no existe el Estado de Cambios en el Patrimonio, ni el de Flujos de Efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de Turno de la Institución. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoria.

La auditoria fue efectuada de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Auditoria; estas normas requieren que una auditoria sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo.

Una auditoria incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la Administración; así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

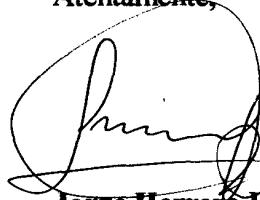


JHR.

Consideramos que nuestra auditoria provee una base razonable para expresar la opinión con independencia de criterio que se expresa en este informe final:

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente la situación financiera de ZAMBONINO CONSTRUCTORES CIA. LTDA. al 31 de diciembre del año 2007, en los resultados de sus operaciones, y en las fuentes y aplicaciones de fondos para el año que termina en esa fecha, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, aplicables sobre una base consistente con los años anteriores.

Atentamente,



**Jorge Herrera Rosales
Auditor Externo AE -206 - 49
Auditor Externo SC.RN - 624**

JHR.

A. GENERALIDADES:

A.1. LA INSTITUCION

ZAMBONINO CONSTRUCTORES CIA. LTDA. Es una empresa ecuatoriana con personería jurídica, con fines de lucro, con patrimonio y fondos propios, que tiene como fin el diseño, planificación y construcción de obras civiles y urbanísticas; fue constituida el tres de enero del años dos mil, se constituyó según escritura pública celebrada en la notaría vigésima séptima del Cantón Quito y fue aprobada por la Superintendencia de Compañías con Resolución No. 00.QI.J. 1934 de fecha 26 de Julio del 2000

Esta Entidad se rige por: las leyes ecuatorianas, por las disposiciones correspondientes determinadas en el Código civil, por su propio Estatuto, se sujetan a la Ley de Seguridad Social, al Código de Comercio y a la regulación, supervisión y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, Institución que con resolución No. 06.Q.II. 2740 aprobó el incremento de capital y reforma de estatutos, como consta en la escritura de conversión, aumento de capital y reforma de estatutos, celebrada el 29 de junio del 2006 en la Notaría Trigésima Cuarta del Catón Quito y cuya integración de capital es la siguiente:

FABIAN HOMERO ZAMBONINO GORDILLO	1.827	Participaciones
BYRON SANTIAGO ZAMBONINO GORDILLO	600	Participaciones
ANGEL JAVIER ZAMBONINO GORDILLO	573	Participaciones
TOTAL	3.000	Participaciones

El domicilio declarado es la ciudad de Quito, está ubicada en la calle Alemania No. E3-57 y Guayanas – Edificio Alemania tercer. Piso – Oficina. 301, está identificada con Registro Único de Contribuyentes con el número 1791742761001, está obligada a llevar Contabilidad, declarar y efectuar retenciones de impuestos y declarar impuesto a la Renta de Sociedades.

JHR.

La Compañía está gobernada por la Junta General de Socios, mientras que la administración la constituyen:

- **DIRECCION FINANCIERA - ADMINISTRATIVA**

Contabilidad

Personal

Adquisiciones

Ventas

- **DIRECCION DE PROYECTOS**

Diseño y Planificación

Departamento Técnico y Fiscalización

Bodega

A.2. ENTORNO ECONOMICO, POLITICAS Y PROCEDIMIENTOS.

Esta auditoria parte de la base que los datos de años anteriores han sido revisados y registrados correctamente, no se ha realizado anteriormente ninguna auditoria externa y siendo el dólar la moneda autorizada y legalmente utilizada como medio de cambio y medida, los resultados que reflejan las cifras de los balances se pueden considerar como reales a la presente fecha.

La actividad de la Empresa se sustenta en la venta de viviendas generalmente a personas naturales, estos planes se construyen en base a proyectos correctamente analizados y aprobados por los niveles responsables de la Empresa y con la aprobación de los diferentes niveles institucionales y municipales de este Cantón.

Contablemente se registran las transacciones por partida doble y bajo los principios de valores devengados, es decir se registra cuando existe el derecho de cobro y la obligación de pago respectivamente.

Todas las partidas del ACTIVO se encuentran registradas a su valor nominal, real o de mercado, se exceptúan de esta norma la depreciación de activos la misma que se da en línea

JHR.

recta en función de su vida útil y a los parámetros establecidos por la legislación tributaria ecuatoriana actual.

Se aplican procedimientos que cubren aspectos importantes en algunos procesos de registro y contabilización de las transacciones que efectúa la empresa, en todo caso nuestra Auditoria las califica como simples y elementales pero se encuentran enmarcados dentro de las normas de contabilidad y auditoria aplicables en el medio NECS.

Es de suma importancia dejar constancia que el veinte y ocho de diciembre del dos mil siete, se aprobó la **LEY REFORMATORIA PARA LA EQUIDAD TRIBUTARIA EN EL ECUADOR**, y entra en vigencia a partir de 1 de enero del 2008 esto conlleva a una serie de reformas al Código Tributario, que deben ser seriamente consideradas.

También es fundamental dejar constancia en este informe que desde el año 2009 se aplicarán las normas de contabilidad NIIF'S; para el presente y como último año se aplicaran las normas NEC'S. Por tanto es necesario recomendar que la Empresa debe comenzar desde el último trimestre del 2008 a conocer y preparar su información contable bajo esas normas.

B. DISPONIBILIDAD DE INFORMACION

Las transacciones contables que se efectuaron en el ejercicio económico comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2007 se encuentran respaldadas, sin embargo en algunas ocasiones faltan respaldos; de igual forma al verificar por muestreo la información de anexos y soportes que respaldan las operaciones financieras, contables y administrativas revisadas, concluimos de manera general que la información disponible:

Cumple con especificaciones técnicas y legales que determinan los Organismos de Control Estatal y la Ley del S.R.I. La información de Anexos Transaccionales presentada al Servicio de Rentas Internas se encuentra al día; mensualmente se han declarado las retenciones del IVA y de Rentas y tambien se encuentran al día en la presente fecha.

D

JHR.

No encontramos en algunos casos orden en el registro y archivo de información y documentos que sustentan totalmente las operaciones realizadas; no son suficientes los documentos de ingreso, comprobantes de egreso, comprobantes de diarios y mayores elaborados, cada documento debe tener el casillero de; elaborado por, revisado por, y autorizado por, estos espacios no son sumillados adecuadamente por las personas que participan en la gestión de control de cada proceso.

Se ha presentado la información a la Superintendencia de Compañías (balances y detalle de accionistas) Institución por la cual se encuentran regulados, y se ha pagado la contribución correspondiente al periodo 2007 auditado. El presente informe de Auditoria Externa será el primero que se presente en esta institución de control, para cumplir con disposiciones legales establecidas.

Toda la documentación que genera el proceso de emisión de los egresos, se encuentra sustentada por separado y en archivos diferentes, circunstancia que dificulta el chequeo y manejo de los diferentes soportes que validan y justifican el desembolso del pago realizado.

- Cheque cobrado y / o copia fotostática del cheque pagado enviado por el banco.
- Factura original a pagar.
- Copia de la retención efectuada.
- Cotizaciones, informes, estudios, etc.
- Copias de diarios.
- Copia del deposito bancario efectuado a la cuenta de beneficiario.
- Otros soportes de importancia

La información contable se encuentra resguardada con archivos empastados con orden y precaución, acciones que facilitan su utilización y fortalecen los procedimientos de Control Interno existentes.

Es importante notar que es norma de la Administración efectuar depósitos bancarios en forma individual de todos los valores que ingresan a la Empresa, sin importar su monto o

JHR.

Concepto, este hecho facilita y refuerza los procedimientos de control interno aplicables en esta gestión.

No existe un sistema informático que brinde confianza en el proceso de la información, seguridad y consistencia en la generación de reportes e informes contables, administrativos y financieros; que maneje cifras de control adecuados a los procesos de información. El sistema operativo utilizado actualmente está desarrollado mediante hojas electrónicas en Excel, que consideramos se trata de un sistema lento y no integrado.

Se toman medidas para garantizar la custodia de la información generada y útil del sistema, mediante la obtención periódica de respaldos que se guardan en flash, no siempre estos métodos son seguros para respaldar información del área informática.

C. PERIODO DE REALIZACIÓN DE LA AUDITORIA.

La Auditoria se enfocó en aplicar las Normas y Principios de Contabilidad y Auditoria Generalmente Aceptados en el Ecuador, que permitan: una evaluación real de la gestión administrativa y financiera, y medir el grado del cumplimiento de leyes correspondientes

Se procedió a evaluar el Sistema de Control Interno aplicable y existente a la fecha, encontrando alguna carencia de controles que garanticen la exactitud de los datos y de los informes presentados, así como del cumplimiento con disposiciones legales vigentes aplicables al medio.

Este proceso se inicio el lunes 26 de mayo del 2008 y concluyó con la discusión del Informe Preliminar y entrega del Informe Definitivo a los señores Accionistas de la Entidad efectuado el día 6 de junio del mismo año.

JHR.

D. RESULTADOS

E) REVISION CONTABLE

E.1. CAJA CHICA.

SITUACION:

Para el año económico 2007 el fondo de Caja Chica asignado es de TRESCIENTOS (300,00) US\$, esta cuenta se registra en el Activo con el número 1102 a nombre de Sra. Catalina Vásquez.

Observamos que todos los gastos pagados con este fondo son autorizados de forma verbal por la Gerencia, sin dejar constancia de aprobación previa con una rúbrica en el recibo del gasto.

No existe el resumen de Reposición de Gastos de Caja Chica, en los recibos no se pone el sello de cancelado al momento de reponer el fondo, se escribe manualmente la letra C en señal de contabilizado en todos y cada uno de los gastos reportados y pagados.

La reposición de Caja Chica se lo hace mediante cheque a nombre del custodio.

CONCLUSIONES:

- La mayoría de reembolsos son justificados mediante comprobante de sustento del gasto efectuado.
- Los comprobantes no están prenumerados y preparados de tal manera que dificulte su alteración.
- No se conceden anticipos para fines particulares.



JHR.

- Se reconoce que la reposición de caja se la hace de una manera sustentada, pero no observamos retenciones en algunos casos.
- No existe una política que determine cuando hacer la reposición del gasto.

RECOMENDACIONES:

- **Se recomienda estampar el sello de cancelado en cada comprobante de gasto presentado.**
- **Efectuar un resumen de todos los gastos realizados utilizando un formulario diseñado para el efecto, en el que conste: detalle del gasto, tipo y número del comprobante, y código de cuenta contable.**
- **Los recibos y facturas deben salir siempre a nombre de la Compañía.**
- **Recomendamos desarrollar e implementar políticas de control para el manejo de este fondo.**

E.2. BANCOS.

SITUACION:

- a) Existen las siguientes cuentas bancarias, al 31 de diciembre del 2007:

BANCO	Cuenta	SITUACIÓN
Pichincha	30342939-04	VIGENTE
General Rumiñahui	80039714-04	VIGENTE

VER ANEXO No. 3

JHR.

Se revisaron todos los movimientos efectuados a través del Banco Pichincha y Rumiñahui, así como las conciliaciones bancarias mencionadas para confirmar que los saldos de los balances reportados al 31 de diciembre del año 2007 sean correctos, como resultado a este control existe una variación de US \$35.99 con el saldo registrado en los Balances de la Compañía Zambonino Constructores a esa fecha; valor que debe ser ajustado por Contabilidad.

- b)** En las Conciliaciones Bancarias no se registra un detalle de las notas de débito y crédito.
- c)** Se utilizan los cheques de ambos Bancos dependiendo de la liquidez de la cuenta al momento que se requiere girar los cheques. Los cheques van a nombre del beneficiario, algunos cheques son cruzados, dependiendo del criterio de Gerencia.
- d)** No se encontraron los cheques anulados, ni se adjunta un fragmento del cheque al talonario de la chequera.
- e)** Se encontró un pagaré adjunto a los cheques, en lugar de estar archivado por separado.
- f)** Se encuentra controlado y en orden el registro de firmas autorizadas.
- g)** Se envió la circularización de confirmación de saldos al 31 de diciembre del año 2007, a los dos bancos, sin recibir aún respuesta por parte de los bancos.
- h)** En el cuadro siguiente se detalla un resumen del año 2007 del número de cheques girados, número de cheques anulados, y encontrados físicamente en los archivos correspondientes.

BANCO	TOTAL GIRADOS	CHEQUES EXISTENTES	CHEQUES ANULADOS	% ANULADOS
PICHINCHA	497	428	69	13,88%
GENERAL RUMIÑAHUI	945	831	114	12,06%
TOTAL	1442	1259	183	12,69%

JHR.

CONCLUSIONES:

- Se nota orden en el manejo y archivo de conciliaciones bancarias.
- Hasta febrero los cheques girados son devueltos por el banco, pero a partir de marzo, por disposición del Banco se adjunta copia fotostática del cheque.
- No se archivan los cheques anulados como prueba de que no serán cobrados.
- No se archivan los pagarés de las cartas de Crédito por separado de los cheques.
- Dificulta verificar los movimientos independientes de cada Banco, debido a que existe un auxiliar unificado.
- El porcentaje de cheques anulados en el período corresponde al 12,69% del total de cheques emitidos.

RECOMENDACIONES:

- **En las Conciliaciones Bancarias se debe realizar un detalle de las notas de débito y de crédito mencionadas en el Estado de Cuenta.**
- **Definir claramente el concepto de débito y crédito en las conciliaciones bancarias.**
- **Se recomienda archivar los cheques devueltos por el Banco junto con el respectivo egreso, para respaldar la operación.**
- **Se deben archivar todos los cheques que sean anulados, o al menos un fragmento del mismo (el número) para garantizar que no será cobrado.**
- **Se creará un archivo de los pagarés emitidos por los Bancos por Créditos otorgados.**
- **Se debe tomar precauciones para no generar el alto porcentaje de cheques anulados.**



E.3. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR.

No.	AÑO ECONOMICO	2007	2006	DIFERENCIA	%
	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COR.	172.229,02	164.998,55	- 7.230,47	-4,38%
1	Varios	-	225,00	- 225,00	-100,00%
2	Créditos por Cobrar Clientes los Tulipanes	-	135.650,00	- 135.650,00	-100,00%
3	Anticipo de utilidades socios	-	29.123,55	- 29.123,55	-100,00%
4	Clientes "La Herradura"	172.229,02	-	172.229,02	100,00%
TOTAL CUENTAS Y DOC. POR C.		172.229,02	164.998,55	7.230,47	4,38%

Las Cuentas por Cobrar se incrementaron en un 4,38%, debido a que se ingresó las deudas a favor de la Compañía por el Proyecto “La Herradura”.

La cuenta “Cuentas por Cobrar Varios” corresponde al valor de Caja Chica, que la empresa conservaba al 31 de Diciembre de 2006, pero se eliminó al registrar dicho valor a **Caja Chica**, con el incremento de 75 dólares.

Se realizó el cobro de los saldos de los clientes del Proyecto “Tulipanes”, en su totalidad.

La Cuenta Anticipo Utilidades Socios 2006 se liquidó al inicio del período 2007.

El valor por cobrar a clientes de \$ 172.229,02 se encuentra entre catorce clientes del Proyecto La Herradura; la Auditoria seleccionó por muestra a seis clientes para efectuar la confirmación de saldos adeudados, pero no hemos recibido ninguna constancia de la entrega ni respuesta de confirmación de valores adeudados.

CONCLUSIONES:

- Se observa que existe control sobre valores adeudados por los clientes, existe detalle por separado de cada cliente.
- Los cobros se realizan de forma organizada vigilando que no existan morosos.

JHR.

- No encontramos copia de los recibos entregados a los clientes, el momento que realizan abonos o pagos.

RECOMENDACIONES:

- Debe existir detalle (análisis de cuenta) por cada una de las cuentas pendientes de cobro que consten en el libro mayor, este análisis de descomposición del saldo debe ser parte del soporte y balance mensual o trimestral.
- Se recomienda mantener el archivo con copias de todos los cobros que realice la Compañía, en respaldo de cobros de la cuenta pendiente.

E.4. MATERIALES DE CONSTRUCCION

SITUACION:

No.	AÑO ECONOMICO	2007	2006	DIFERENCIA	%
1	MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN	7.621,65	8.055,42	433,77	5,38%
	Materiales de Construcción	7.621,65	8.055,42	- 433,77	-5,38%
	MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN	7.621,65	8.055,42	- 433,77	-5,38%

Existe una disminución de 5,38% en la cuenta materiales de construcción al reportado el año anterior.

Existe un detalle de cada uno de los materiales en existencia, identificando el número, el tipo, fecha de adquisición, entre otros.

No se ha realizado una constatación física de los materiales en existencia por parte del departamento de Contabilidad.

La adquisición de los materiales se realiza en base al pedido del Ingeniero encargado de la Obra al Departamento de Contabilidad, quien se encarga de realizar la compra de todos los materiales necesarios.



JHR.

El departamento de contabilidad analiza propuestas de varios proveedores de manera verbal y se procede a la compra de materiales, al mejor precio.

CONCLUSIONES:

- La adquisición y utilización de materiales se hace de acuerdo a las necesidades de consumo de cada proyecto, por lo que existe rotación de los mismos en la bodega.
- Debido a que no se ha realizado la constatación física de los materiales no se puede garantizar que los materiales existen en bodega sean los registrados contablemente.
- Para la adquisición de materiales se realiza un estudio de mercado, en algunos casos no se recibe documentación física de los mismos, es decir, solo vía telefónica se verifican los precios, no se detalla en una proforma o cotización de los materiales.
- No se lleva kardex por ítem existente en bodega

RECOMENDACIONES:

- **Realizar la constatación física periódicamente o al menos una vez al año del rubro Materiales de Construcción para verificar los saldos contables, y si no concuerdan proceder a las justificaciones del caso y realizar los respectivos ajustes para registrar los verdaderos saldos.**
- **Es necesario realizar cotizaciones regularmente, dependiendo de las necesidades de la compañía para seleccionar la más conveniente; mediante aprobación de gerencia realizar la adquisición. Se archivarán los documentos obtenidos como respaldo de la adquisición.**
- **Se debe buscar un sistema de procesamiento de datos que permita llevar control del movimiento de inventarios.**

JHR.

E.5. VIVIENDAS EN EDIFICACIÓN

SITUACION:

No.	AÑO ECONOMICO	2007	2006	DIFERENCIA	%
	VIVIENDAS EN EDIFICACIÓN	622.553,02	480.161,58	142.391,44	29,65%
1	Viviendas en Edificación la Herradura	-	480.161,58	- 480.161,58	-100,00%
2	Viviendas en Edificación Di Miletto	622.553,02	-	622.553,02	100,00%
	VIVIENDAS EN EDIFICACIÓN	622.553,02	480.161,58	142.391,44	29,65%

Se terminaron de construir las viviendas del Proyecto “La Herradura” en su totalidad.

Existe catorce viviendas en construcción en el Proyecto “di MILETTO” el cual se registra de acuerdo al avance de obra.

CONCLUSIONES:

- El monto contabilizado en el mayor corresponde a los gastos incurridos al 31 de diciembre del 2007 en el proyecto “di MILETTO”.
- Al cierre del periodo económico, aún no existe venta ni pago por parte de clientes a este proyecto.

RECOMENDACIONES:

- **NINGUNA**

JHR.

E.6. VIVIENDAS TERMINADAS

SITUACION:

No.	AÑO ECONÓMICO	2007	2006	DIFERENCIA	%
1	VIVIENDAS TERMINADAS	273.503,79	-	- 273.503,79	100,00%
	Viviendas Terminadas La Herradura	273.503,79	-	273.503,79	100,00%
	VIVIENDAS TERMINADAS	273.503,79	-	273.503,79	100,00%

Esta cuenta registra el costo de las viviendas del proyecto “La Herradura” que están terminadas pero aún pendientes de entrega.

CONCLUSIONES:

Hay orden control en el manejo y registro de esta cuenta.

RECOMENDACIONES:

- NINGUNA

E.7. ACTIVOS FIJOS.

SITUACION:

La Compañía Zambonino Cia. Ltda. tiene como activos fijos al inicio del período 2007 los siguientes: Terreno Di Miletto, Oficina donde funciona la Institución, Departamento La Luz, Maquinaria de Construcción, Muebles de Oficina, Vehículos y Otros Activos Fijos.

JHR.

ACTIVOS FIJOS.

ACTIVOS FIJOS	BALANCE 31/12/2007	DEPREC. AUDITORIA	NETO AUDITORIA	SALDO EN LIBROS	DIFER.
TERRENO DIMILETO	340.550,00		-	-	-
OFICINA	67.875,31	3.553,71	64.321,60	64.321,60	0,00
DEPARTAMENTO LA LUZ	24.775,66	1.251,13	23.524,53	23.524,53	0,00
MAQUINARIA DE CONSTRUCCIÓN	4.468,23	1.803,16	26.163,41	23.512,70	2.650,71
MUEBLES DE OFICINA	2.200,00	338,57	1.861,43	1.861,61	- 0,18
ENSERES Y EQUIPOS DE OFICINA	6.284,98	881,88	6.780,32	6.027,74	752,58
VEHÍCULOS	41.429,72	10.233,25	31.196,47	31.196,47	- 0,00
OTROS ACTIVOS FIJOS	27,34	7,56	19,78	54,31	- 34,53
TOTALES	487.611,24	18.069,26	153.867,54	150.498,96	3.368,58

Ver Anexo No. 2

SITUACION:

En el periodo económico 2007 se adquirió una concretera Bagant Serie 6902, por un costo de US\$ 420.74, además un encofrado metálico (JT 236) por US\$ 23.077,60, una mini nevera para la oficina por US\$ 218.01, y un televisor Samsung de 32" por US\$ 1006.88, bienes que pasan a incrementar la cuenta de Activos Fijos.

No se ha realizado la verificación de la existencia de los Activos Fijos.

Se registra como Enseres y Equipos de Oficina a los Equipos de Computación.

DEPRECIACIONES

ACTIVOS FIJOS	DEPREC. S/C 2007	DEPREC C/C 2007	SALDO EN LIBROS	DIFERENCIA
EDIFICIOS E INSTALACIONES	4.804,84	4.804,84	4.804,84	- 0,00
MAQUINARIA DE CONSTRUCCIÓN	563,19	1.803,16	4.453,87	- 2.650,71
MUEBLES DE OFICINA	338,57	338,57	338,57	- 0,00
ENSERES Y EQUIPOS DE OFICINA	817,45	881,88	1.619,52	- 737,64
VEHÍCULOS	10.233,25	10.233,25	10.233,25	0,00
OTROS ACTIVOS FIJOS	7,56	7,56	2,06	5,50
TOTALES	16.764,86	18.069,26	21.452,11	- 3.382,85

JHR.

La depreciación se registra restando directamente del valor del activo, no se registra como cuenta por separado

Se deprecian los Equipos de Computación al 20% anual cuando lo legal es el 33.33% anual.

Los Enseres y Equipos de Oficina no se deprecian al porcentaje legal. A continuación una tabla de la depreciación aplicada por la Compañía y la que legalmente aplica:

ACTIVO	% VALOR RESIDUAL	% DEPRECIACIÓN ZAMBONINO	% DEPRECIACIÓN LEGAL
Edificios e Instalaciones-Oficina	5%	5%	5%
Maquinaria de Construcción	10%	20%	10%
Muebles de Oficina	10%	10%	10%
Enseres y Equipos de Oficina	10%	20%	10%
Equipos de Computación	10%	20%	33,33%
Vehículos	20%	20%	20%
Otros Activos Fijos	10%	20%	-

CONCLUSIONES:

- Se ingresa como Muebles y Enseres, varios equipos de computación.
- No se deprecian los Equipos de Computación en base a los porcentajes establecidos.
- En el balance se registra el valor del Activo, restando los valores de la depreciación.
- Desarrollo y mejorar auxiliares contables de los ítems que constituyen las partidas del activo, como detalle de las depreciaciones anuales y acumuladas.
- No existe designación de códigos para las diferentes partidas del Activos fijos.



JHR.

RECOMENDACIONES:

- **Llevar auxiliar de los ítems que integran todos los Activos Fijos, en el que conste descripción del activo, fecha de compra, factura, monto, etc. etc.,**
- **Debe haber un auxiliar de las depreciaciones por año y acumuladas**
- **Se debe registrar en el balance el valor de los activos a su valor original, y por separado el valor de la depreciación acumulada.**
- **La depreciación se debe realizar en base a la tabla aprobada por el S.R.I en línea recta y que es la siguiente**

ACTIVO	AÑOS	PORCENTAJE ANUAL
Muebles y enseres	10	10.00%
Equipo de Oficina	10	10.00%
Equipo de Cómputo	3	33.00%
Vehículos	5	20.00%
Equipos y Herramientas	10	10.00%

- **Depreciaciones especiales deben tener autorización del S.R.I. Se debe mantener criterio uniforme en la aplicación de los porcentajes de depreciación, cualquier cambio debe tener autorización expresa del S.R.I.**
- **Planificar toma de inventarios físicos una vez al año y así verificar número de serie, marca y modelo del equipo que consta en los documentos de soporte-**
- **Efectuar asiento de ajuste por la diferencia de la depreciación del año 2007**

JHR.

E.8. CUENTAS POR PAGAR.

No.	AÑO ECONÓMICO	2007	2006	VARIACIÓN	%
1	CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES LA HERRADURA	1.300,00	-	-1.300,00	-
2	PROVISIONES	15.775,27	-	-15.775,27	-
3	CLIENTES	24.363,47	-	-24.363,47	-
4	PROVEEDORES DI MILETTO	5.464,48	-	-5.464,48	-
5	OTROS	25.940,56	-	25.940,56	-
TOTAL CUENTAS POR PAGAR		72.843,78	92.437,27	-20.962,66	-22,68%

SITUACION:

Este rubro de cuentas registra las obligaciones por pagar a proveedores y devoluciones a clientes que han desistido de la compra del inmueble; retenciones e impuesto a la renta, servicios, provisiones para el pago de utilidades a los trabajadores, patentes y en general servicio de proveedores.

CONCLUSION

- No se realizan provisiones mensuales por rubros que significan gastos reales de operación como son los beneficios sociales de los trabajadores.

RECOMENDACIONES:

- **Efectuar las proviennes de cuentas por pagar en rubros devengados y que constituyen compromiso de pago.**



JHR.

E.9. DOCUMENTOS POR PAGAR LARGO PLAZO.

No.	AÑO ECONÓMICO	2007	2006	VARIACIÓN	%
1	CUENTAS POR PAGAR	251.797,12	189.109,72	62.687,40	33,15%
1	Cuenta General Clientes "La Herradura"	96.441,02	135.400,00	-38.958,98	-28,77%
2	Inversionistas	155.356,10	23.709,72	131.646,38	555,24%
3	Terreno "La Herradura"	-	30.000,00	-30.000,00	-100,00%
4	BANCO PICHINCHA	23.219,50	85.503,84	-62.284,34	-72,84%
4	Oficina	11.344,59	23.222,95	-11.878,36	-51,15%
5	La Luz	11.874,91	17.952,81	-6.077,90	-33,85%
6	Otros	-	44.328,08	-44.328,08	-100,00%
7	BANCO GENERAL RUMIÑAHUI	236.076,48	198.372,09	37.704,39	19,01%
7	Línea de Crédito la "La Herradura"	236.076,48	198.372,09	37.704,39	19,01%
8	INTERESES POR PAGAR	1.073,61	1.598,46	-524,85	-32,83%
8	Intereses por Pagar	1.073,61	1.598,46	-524,85	-32,83%
TOTAL DOCUMENTO POR PAGAR		512.166,71	474.584,11	99.586,84	21,04%

SITUACION:

En la cuenta "Cuentas por Pagar Largo Plazo" se registran los pagos de los clientes del Proyecto "La Herradura", los valores de los inversionistas y al inicio del período, se contabiliza el valor del terreno del Proyecto "La Herradura"

También se registran las Cuentas de Banco Pichincha y Banco General Rumiñahui, identificando las Líneas de Crédito realizadas a dichos Bancos.

Se han identificado algunas contabilizaciones que se encuentran registradas como Inversionistas, existiendo detalle y justificantes de los valores ingresados por cada uno de los inversionistas.

Se contabilizan además los Intereses por Pagar por el Crédito para la Adquisición Departamento "La Luz", pero no se provisionan los intereses por pagar por las inversiones.

Las cuotas mensuales a pagar por los créditos bancarios tanto del Banco del Pichincha como del Banco General Rumiñahui son canceladas de forma puntual.

JHR.

CONCLUSIONES:

- En el análisis realizado notamos que los Documentos por Pagar son llevados de forma adecuada

RECOMENDACIONES:

- NINGUNA

E.9. PATRIMONIO

No.	AÑO ECONÓMICO	2007	2006	VARIACIÓN	%
	CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO				
1	Fabián Zambonino	3.000,00	3.000,00	-	0,00%
2	Javier Zambonino	1.857,60	1.857,60	-	0,00%
3	Byron Zambonino	585,60	585,60	-	0,00%
		556,80	556,80	-	0,00%
	UTILIDAD ACUM. PROYEC. ANTER.				
4	Utilidad Acumulada Proyectos Anteriores	-	361.924,34	-361.924,34	100,00%
		-	361.924,34	-361.924,34	100,00%
	UTILIDAD CONJ. RESIDEN. "LOS TULIPANES"				
5	Utilidad Conjunto Residencial "Los Tulipanes"	-	196.425,02	-196.425,02	100,00%
		-	196.425,02	-196.425,02	100,00%
	RESERVAS LEGALES				
6	Reservas Legales	11.063,14	4.681,43	6.381,71	136,32%
		11.063,14	4.681,43	6.381,71	136,32%
	UTILIDAD LÍQUIDA DEL EJERCICIO 2006				
7	Utilidad Líquida del Ejercicio 2006	-	9.362,87	-9.362,87	100,00%
		-	9.362,87	-9.362,87	100,00%
	APORTES SOCIOS PARA FUTURAS CAPIT.				
8	Aportes Socios para Futuras Capitalizaciones	653.046,35	-	653.046,35	100,00%
		653.046,35	-	653.046,35	100,00%
	UTILIDAD LÍQUIDA DEL EJERCICIO 2007				
8	Utilidad Líquida del Ejercicio 2007 "Los Tulipanes"	12.763,41	-	12.763,41	100,00%
		12.763,41	-	12.763,41	100,00%
	TOTAL PATRIMONIO	679.872,90	575.393,66	297.503,72	51,70%

JHR.

SITUACION:

Estas cuentas reflejan el resultado de los beneficios obtenidos en ejercicios de años anteriores y por utilidades del presente ejercicio económico 2007.

Se han calculado las utilidades del 15 % para reparto entre los trabajadores, tambien se observa pago del impuesto a renta sobre la base imponible establecida para este ejercicio fiscal 2007.

Se efectúan Reservas legales por montos mayores a los legales, pero no afectan al resultado del ejercicio, pues éstas son realizadas luego del pago de impuestos y registradas en las cuentas del Patrimonio.

CONCLUSION:

- Estimamos que estas cuentas están dentro de las normas de contabilidad y registro que corresponde, ya que son el efecto de las utilidades obtenidas en la operación del negocio.

RECOMENDACIÓN:

- **Analizar el nivel de las Reservas Legales y registrar los excesos en las correspondientes cuentas del Patrimonio**
- **Crear por Estatuto si fuera necesario el establecimiento de Reservas Facultativas.**

E.10. CUENTAS DE RESULTADOS

No.	AÑO ECONOMICO	2007	2006	DIFERENCIA	%
1	INGRESOS	876.040,35	1.214.920,00	338.879,65	27,89%
2	VENTAS	429.386,10	607.460,00	- 178.073,90	-29,31%
3	COSTO DE VENTAS	323.177,49	381.254,04		
4	GASTOS	76.177,05	204.175,69	- 127.998,64	-62,69%
5	UTILIDAD NETA	30.031,56	22.030,27	8.001,29	36,32%
6	15 % TRABAJADORES	4.504,73	3.304,54		
7	IMPUESTO A LA RENTA	6.381,71	4.681,43		
	RESERVA LEGAL	6.381,71	4.681,43	1.700,28	100,00%
UTILIDAD LÍQUIDA DEL EJERCICIO		12.763,41	9.362,87	- 296.370,97	3165,39%

JHR.

SITUACION:

En este rubro se reportan los ingresos y los egresos de la actividad mercantil de **ZAMBONINO CONSTRUCTORS CIA. LTDA**, que se efectuara en el ejercicio económico 2007.

Existen registros y documentos de soporte que comprueban la contabilización que durante el año se efectuó en las diferentes transacciones de la Institución; como se manifestó anteriormente este proceso de registro se lo lleva a través de hojas electrónicas desarrolladas en Excel.

CONCLUSIONES:

- Siendo el objeto social de la Compañía la venta de viviendas fabricadas, el rubro de ingresos proviene sustancialmente de los negocios realizados con sus clientes en las ventas de casa de los proyectos ejecutados en cada ejercicio fiscal.
- Existe Otros Ingresos, que por su monto son irrelevantes pero se integran en la cuenta de Ingresos, esta cuenta es clara y bien definida.
- El rubro de Costos lo integran todos los insumos y gastos efectuados en el proceso de fabricación, que se contabilizan generalmente en base a facturas de compra de materiales y productos utilizados en la construcción, existen un porcentaje de compras que no registran valor facturado como materiales pétreos.
- También existe gastos o pagos por jornales que no están debidamente sustentados conforme lo establecen las regulaciones tributarias vigentes.
- Los Gastos están dados por los Financieros que constituye el costo del financiamiento bancario y los gastos Administrativos propios de la gestión de la Empresa, sobre los mismo no observamos mayor comentario que hacer porque se encuentran razonablemente registrados y controlados.

RECOMENDACIONES:

- **Exigir la emisión de facturas aprobadas por el S.R.I. en todo tipo de compra de productos que utilice la Empresa en el proceso de construcción de viviendas que son objeto de venta a los clientes.**

JHR.

- **Los pagos de jornales deben hacerse en nómina o rol de pagos, donde conste nombres, numero de cedula del beneficiario y firma de recibí conforme.**
- **En pagos efectuados por otros servicios a personas que la ley los determina como rústicos, se debe efectuar una liquidación de compra.**
- **Se deben retener los impuestos que establece el código tributario en todo pago de servicios realizado, ya que ésta es la condición fundamental para ser considerado al gasto como deducible.**
- **Pagos sin retenciones deben registrarse como Gastos no deducibles.**



JHR.

F. REPORTES ADICIONALES

F.1. VARIACIONES BALANCE DE SITUACION 2007 VS. 2006

Ver ANEXO N° 4.

	VARIACION	PORCENTAJE
Activo Disponible	36.888,88	2.322,9 %
Activo Exigible inmediato	422.691,93	64,7 %
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	459.580,81	70,2 %
Activo Fijo	-337.139,43	-69,1 %
Otros Activos	26,97	98,6 %
TOTAL DEL ACTIVO	122.468,35	10,7 %
Pasivo Corriente	- 19.593,49	- 21,2 %
Pasivo Largo Plazo	37.582,60	7,9 %
Patrimonio	104.479,24	18,2 %
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	122.468,35	10,7 %

JHR.

F.2. VARIACION BALANCE DE RESULTADOS 2007 VS. 2006

Ver ANEXO No. 5

	INCREMENTO	PORTENTAJE
Utilidad Bruta en Ventas	- 120.973,45	- 53,8 %
Total Gastos	- 127.998,64	- 62,7 %
Utilidad de Operación	7.025,19	34,2 %
Otros Ingresos	976,10	66,9 %
TOTAL UTILIDAD NETA DE OPERACION	8.001,29	36,3 %
Utilidad antes de Impuesto a la Renta	6.801,10	36,3 %
25 % Impuesto a la Renta	1.700,28	36,3 %
25 % Reserva Legal	1.700,28	36,3 %
UTILIDAD PRESENTE EJERCICIO	3.400,54	36,3 %

JHR.

G. RECOMENDACIONES GENERALES

- **El señor Gerente de la Compañía hace tambien las funciones de Contador de la Institución, circunstancia que no es ética porque está en contra de las normas de control aplicables a estos casos; recomendamos reemplazar estas funciones con cargo a otra persona con titulo de contador autorizado.**
- **Adquirir un sistema de procesamiento de datos integrado que permita: llevar la contabilidad de acuerdo a lo que establece la ley de control estatal, integrar en este proceso todas las áreas de desarrollo y control de la Entidad, que brinde seguridad y confianza en el proceso de los sistemas.**
- **Reestructurar el plan de cuentas, rediseñar formularios y reportes que cumplan con las condiciones establecidas con regulaciones de contabilidad aplicables al medio.**
- **Desarrollar el manual de políticas y procedimientos bajo normas de control interno y que sean aplicables a la medida y magnitud de la Institución.**
- **Sujetarse a las disposiciones legales emitidas por el S.R.I. en lo relativo al pago y gastos operacionales, respecto a la aceptación de facturas autorizadas y a la retención de impuestos del IVA y Retenciones.**
- **Establecer el sistema de emisión de planilla para el pago de mano de obra del personal de la construcción contratado.**
- **Negociar con los proveedores crédito por compra de materiales y servicios, en tal forma que al cierre de semana o de mes se emitan facturas legalizadas por el S.R.I., minimizando cantidad de documentos y riesgos en el proceso de documentos.**
- **Hacer uso del servicios del Internet para las declaraciones de impuestos y pagos al S.R.I.**
- **Se debe desarrollar una política para registro y contabilización de Activos Fijos, en tal forma que solo se activen valores significativos y superiores a un monto establecido, no amerita registrar depreciaciones por montos pequeños que pueden considerarse como gasto del ejercicio, pero debe haber un control alterno.**



JHR.

- **Buscar un sistema alterno que reemplace al actual para guardar respaldos a los sistemas informáticos de la Empresa.**
- **Se debe proceder a la rectificación de la declaración del impuesto a la renta del año 2007, en vista de la variación que sufrió el balance de situación por el cambio de la cuenta Bancos.**
- **Si se decide por regular en este año la cuenta de depreciación, debe modificarse tambien el balance del año 2007 ya presentado y reportado a los organismos de control.**
- **Registrar en el Banco Central, los créditos de los inversionistas para poder pagar intereses y contabilizarlos al gasto, se deben hacer las retenciones que establece la ley sobre estos pagos.**

H. EVALUACION DEL CONTROL INTERNO.

El Control Interno constituye los métodos seguidos por ZAMBONINO CONSTRUCTORES CIA. LTDA para asegurar la confiabilidad y exactitud de toda la información financiera y de operación, determinado que ha habido una adhesión a la política establecida por la Empresa.

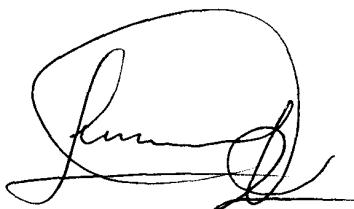
En cada partida integrante de los estados financieros, emitimos informe y sugerencias del nivel de calidad ejercido en el Control Interno Administrativo y Contable que aplicó ZAMBONINO CONSTRUCTORES CIA.LTDA en el periodo económico 2007

La Empresa cumple parcialmente con normas de control interno en las áreas administrativas contables, no se aplican frecuentemente evaluaciones del control a los diferentes procesos de la Entidad.

D

JHR.

En base al cuestionario elaborado para medir la aplicación del Control Interno en el Empresa y por el logro de resultados obtenidos en la gestión de la Institución, podemos concluir que no existen escritas normas de control, por lo que recomendamos proceder al desarrollo de Políticas y Procedimientos **escritos y detallados**, que permitan conocer al usuario el mecanismo que se sigue actualmente en el control y manejo de la información.



Dr. Jorge Herrera Rosales
AUDITOR EXTERNO SBS. 0042