

ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN PORTAL AL SOL

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA (Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	Notas	ago-21	dic-20
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	2	16.587,89	20.237,20
Cuentas y documentos por cobrar residentes	3	3.472,06	960,94
Otras cuentas por cobrar	4	30,19	-
Inventarios	6	999,60	116,00
Impuestos por recuperar	5	152,02	40,69
Total activo corrientes		<u>21.241,76</u>	<u>21.354,83</u>
Activo no corrientes			
Propiedad, edificios, muebles, equipos y vehículos	7	1.892,08	1.484,66
Total activo no corriente		<u>1.892,08</u>	<u>1.484,66</u>
Total activo		<u>23.133,84</u>	<u>22.839,49</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros separados.

Sra. Migdalia Bajaña Chiriboga
Presidenta

Ing. Karim Peñafiel Sánchez
Contadora General

ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN PORTAL AL SOL

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA (Expresado en dólares estadounidenses)

PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>ago-21</u>	<u>dic-20</u>
Pasivo corriente			
Cuentas por pagar a Proveedores	8	12.319,35	15.937,08
Beneficios sociales	9	664,73	504,54
Otras cuentas por pagar a residente	10	2.630,27	2.917,13
Impuestos por pagar	5	5.101,47	2.320,18
Total pasivo corriente		20.715,82	21.678,93
Total pasivo		<u>20.715,82</u>	<u>21.678,93</u>
PATRIMONIO			
Resultados acumulados		1.160,56	-
Resultados del Ejercicio		1.257,46	1.160,56
Total patrimonio		2.418,02	1.160,56
Total pasivo y patrimonio		<u>23.133,84</u>	<u>22.839,49</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros separados.

Sra. Migdalia Bajaña Chiriboga
Presidenta

Ing. Karim Peñafiel Sánchez
Contadora General

ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN PORTAL AL SOL

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

(Expresado en dólares estadounidenses)

		<u>ago-21</u>	<u>dic-20</u>
Ingresos por alcúotas	11	414.486,93	548.757,01
Ingresos por otros conceptos	11	18.406,05	12.364,24
(-) Descuentos	11	(14.677,36)	(18.107,85)
Utilidad bruta		418.215,62	543.013,40
Gastos Operativos	12	(325.743,45)	(447.459,85)
Gastos de Administración	12	(87.252,48)	(90.242,94)
Utilidad operacional		5.219,69	5.310,61
Gastos Financieros	13	(3.962,23)	(4.150,05)
Resultado del Ejercicio		1.257,46	1.160,56

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros separados.

Sra. Migdalia Bajaña Chiriboga
Presidenta

Ing. Karim Peñafiel Sánchez
Contadora General

ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN PORTAL AL SOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

La **ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN PORTAL AL SOL** es un ente con personería jurídica, de derecho privado, sin fines de lucro, y con finalidad social, en ejercicio de derecho constitucional de libertad de asociación y reunión, con fines pacíficos y al amparo de lo previsto en las disposiciones del título XXX del libro primero del Código Civil, la ley de régimen municipal, Acuerdos Ministeriales, las Ordenanzas Municipales y con sujeción a las normas establecidas en los estatutos y las resoluciones de la Asamblea Generales de Socios y reglamentos que esta dictare.

La Asociación fue registrado en el Ministerio de Desarrollo Urbano y vivienda el 08 de agosto de 2019 mediante oficio Nro.MIDUVI-OTPSG-2019-2165-O, su domicilio tributario se encuentra ubicado en el KM. 11.5 de la vía a la costa en la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas.

El plazo de duración de la **ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN PORTAL AL SOL** será indefinido y estará integrada por los socios propietarios que vivan o no en la urbanización. La Asociación podría disolver de conformidad con el estatuto aprobado y la Ley.

Para el cumplimiento de sus objetivos y fines específicos la Asociación contará con el aporte de sus miembros y los recursos que llegará a obtener lícitamente, pudiendo realizar toda tipo clase de actividad, actos o convenios y contratos permitidos por las leyes ecuatorianas para lograr todos los objetivos contemplados en el artículo 6 de los estatutos.

2. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalente de efectivo se detallan de la siguiente manera:

		<u>ago-21</u>	<u>dic-20</u>
		(US Dólares)	
Caja Chica		200,00	200,00
Bancos	(1)	16.387,89	20.037,20
		<u>16.587,89</u>	<u>20.237,20</u>

- 1) Representan los saldos en cuentas corrientes en bancos locales, las cuales no generan intereses y no tienen restricciones para su uso.

3. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Las cuentas y documentos por cobrar se detallan de la siguiente manera:

		<u>ago-21</u>	<u>dic-20</u>
		(US Dólares)	
Cuentas por cobrar residentes		3.469,27	958,15
Cheques Protestado		2,79	2,79
		<u>3.472,06</u>	<u>960,94</u>

ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN PORTAL AL SOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Expresado en dólares estadounidenses)

4. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Las otras cuentas por cobrar se detallan de la siguiente manera:

	ago-21	dic-20
	(US Dólares)	
Anticipo Proveedores	12,60	-
Otras cuentas por cobrar Empleados	17,59	-
	30,19	-

5. IMPUESTOS

Un resumen de los Activos por Impuestos Corrientes es como sigue:

	ago-21	dic-20
	(US Dólares)	
Crédito Tributario IR	152,02	40,69
	152,02	40,69

Un resumen de los Pasivos por Impuestos Corrientes es como sigue:

	ago-21	dic-20
	(US Dólares)	
Iva en ventas	740,06	232,66
Retenciones en la fuente del IR e IVA corriente (a)	4.361,41	2.087,52
	5.101,47	2.320,18

- a) Corresponden a los valores de las retenciones en la fuente del impuesto a la renta y retenciones en la fuente del IVA efectuados por cancelar a la administración tributaria.

6. INVENTARIOS

Un resumen de los inventarios es como sigue a continuación:

	ago-21	dic-20
	(US Dólares)	
Tag	999,60	116,00
	999,60	116,00

Los inventarios se encuentran libres de prendas o gravamen y son valorados al menor entre el costo de venta y el valor razonable. Actualmente consiste de 464 tags disponibles para la venta de vehículos de los residentes o propietarios de la Urbanización.

ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN PORTAL AL SOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Expresado en dólares estadounidenses)

7. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Un resumen de propiedades, planta y equipo es como sigue:

	ago-21	dic-20
	(US Dólares)	
Muebles y enseres	5.275,28	5.275,28
Vehículos	1.880,73	1.880,73
Equipo de Seguridad	35.104,47	34.376,47
Equipos Electrónicos	30.120,59	30.120,59
Total al Costo	72.381,07	71.653,07
Depreciaciones	(70.488,99)	(70.168,41)
Total Activos de Propiedad, Planta y Equipos	1.892,08	1.484,66

Costo o valuación	
Saldo al 1 de enero de 2020	1.484,66
Adiciones (ventas y/o bajas)	728,00
Depreciación del año	(320,58)
Saldo al 31 de agosto de 2021	1.892,08

Un resumen de propiedades, planta y equipo es como sigue:

	Muebles y enseres	Vehículo	Equipo de Seguridad	Equipos Electrónicos	Total
Costo					
Saldo al 31-12-2020	5.275,28	1.880,73	34.376,47	30.120,59	71.653,07
Adiciones	-	-	728,00	-	728,00
Saldo al 31-08-2021	5.275,28	1.880,73	35.104,47	30.120,59	72.381,07
Depreciación					
Saldo al 31-12-2020	(3.814,46)	(1.880,00)	(34.366,08)	(30.107,87)	(70.168,41)
Adiciones	(314,80)	-	(5,78)	-	(320,58)
Saldo al 31-08-2021	(4.129,26)	(1.880,00)	(34.371,86)	(30.107,87)	(70.488,99)
Saldo al 31-12-2018	1.460,82	0,73	10,39	12,72	1.484,66
Saldo al 31-12-2019	1.146,02	0,73	732,61	12,72	1.892,08

Al 31 de agosto del 2021, la **Asociación de propietarios** no mantuvo propiedades, maquinarias y vehículos constituidos en garantía sin embargo a la fecha no ha realizado un inventario de activos fijos en donde se pueda observar el estado físico actual así como el reconocimiento al valor comercial de los mismos.

ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN PORTAL AL SOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Expresado en dólares estadounidenses)

8. CUENTAS COMERCIALES POR PAGAR

Un resumen de cuentas comerciales por pagar por pagar de la Asociación es como sigue:

	<u>ago-21</u>	<u>dic-20</u>
	(US Dólares)	
Proveedores locales	11.875,29	6.809,93
Interagua	444,06	9.127,15
	<u>12.319,35</u>	<u>15.937,08</u>

Las cuentas por pagar y provisiones comerciales comprenden principalmente importes pendientes de pago por compras de bienes o servicios. El período de crédito promedio tomado para compras comerciales es de 15 a 30 días. Los proveedores no cargan intereses sobre los saldos pendientes.

9. BENEFICIOS SOCIALES

Un resumen de los Beneficios Sociales es como sigue:

		<u>ago-21</u>	<u>dic-20</u>
		(US Dólares)	
Obligaciones con el IESS	(i)	664,73	504,54
		<u>664,73</u>	<u>504,54</u>

i. Incluye principalmente valores pendientes sobre planillas de aportes con el IESS.

10. OTRAS CUENTAS POR PAGAR A RESIDENTE

El saldo de las otras cuentas por pagar se encuentra conformado principalmente por los valores a favor de los residentes y es como sigue:

	<u>ago-21</u>		<u>dic-2020</u>
	(US Dólares)		(US Dólares)
MIRA VIDAL JORGE PATRICIO	171,45	FLORES ARROYO XAVIER GASTON	107,33
VIDAL MASPONS MARIA DEL CARMEN	139,33	ESPINOZA NIETO JANINA LASTENIA D	96,82
PAREDES LOPEZ PATRICIO FABIAN	84,47	VERA SCHETTINI OLGER MARINO	89,39
HERMOSA CHAVEZ DIEGO FERNAND	83,36	TORRES MOROCHO CARLOS EUGENI	87,14
MORA ESPINOZA JOSE JAVIER	75,24	MEJIA BERMEO ROBERTY YUNIOR	84,36
MIDEROS ROMERO LUIS ANDRES	63,78	SOCIAL BALANCE	82,05
SOLIS RICARDO	60,51	UQUIZA SOLORZANO ROSA VICENTA	79,53
CALDERON LOZANO CLEMENTE ANT	58,32	HOLGUIN ZURITA FERNANDO VINICI	73,85
BAJAÑA MARIDUEÑA GASTON JACINT	54,55	PAREDES LOPEZ PATRICIO FABIAN	71,37
ECHEVERRIA FIGUEROA GUSTAVO G	49,60	MORENO ANDRADE WILLIAM GIOVAN	68,68
LOPEZ KNEZEVICH CHRISTIAN PIER	48,98	PEÑA FIEL SANCHEZ INGRID CAROL	66,88
LEON GUADALUPE DORA DEL ROCIO	47,40	MIDEROS ROMERO LUIS ANDRES	61,76

ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN PORTAL AL SOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Expresado en dólares estadounidenses)

RIVADENEIRA YACELGA MARCOS IVA	46,92	HERMOSA CHAVEZ DIEGO FERNAND	61,48
VARGAS VERA INES / BASANTES CAS	46,44	VINUEZA GALLARDO CARLOS ENRIQ	60,14
MAQUILON GOMEZ JOSE EDUARDO /	43,65	CHAVEZ CORDERO JUAN CARLOS	59,47
ESPINOZA BURGOS JOHN FREDDY	40,32	MITE AVELINO AIDA GRACIELA	57,73
CABRERA MOREJON CARLOS VICENT	40,00	BAJAÑA MARIDUEÑA GASTON JACINTO	54,55
GARCIA ARROYO GIOCONDA ALICIA	40,00	VALVERDE LITARDO VIOLETA MERCE	51,45
BRACCO ADAR JOSE VICENTE	40,00	ANDRADE BARZOLA MARTHA GISELLA	51,16
SUAREZ ROSADO LUIS MARCELO	39,04	LOPEZ VALLEJO WASHINGTON SAMU	50,96
LLERENA GONZALEZ VERONICA VAN	37,65	ECHVERRIA FIGUEROA GUSTAVO GA	49,60
GARCIA MAURAD CARLOS FREDDY	37,41	PONCE CEREZO SHIRLEY YADIRA	49,00
GARCIA BERMEO RENE PATRICIA	37,30	NARANJO BORJA VICTOR HUGO	46,25
ZAMBRANO PENELOPE / SALAS CHA	37,28	CISNEROS TERAN JAIME GABRIEL	45,48
PEÑA FIEL SANCHEZ INGRID CAROL	37,16	MAQUILON GOMEZ JOSE EDUARDO	43,65
DAVALOS SERRANO LUIS ALFREDO	36,73	ROSADO DUEÑAS JAVIER ARTURO	42,40
MORENO ANDRADE WILLIAM GIOVAN	36,43	DICKENS GUERRERO STEVEN LIONE	40,30
TACURI CORONEL JORGE FERNAND	35,55	CABRERA MOREJON CARLOS VICENT	40,00
JARA GONZALEZ VICTOR MANUEL	34,00	MORA ESPINOZA JOSE JAVIER	39,05
OTROS RESIDENTES	1.027,40	OTROS RESIDENTES	1.105,30
	2.630,27		2.917,13

11.INGRESOS OPERACIONALES

Un resumen de los ingresos operacionales de la Asociación es como sigue:

	ago-21	dic-20
	(US Dólares)	
Ingresos por alícuotas	414.486,93	548.757,01
Ingresos por otros conceptos		
Cancha futbol día	455,41	959,97
Bingo	28,93	44,65
Cancha futbol noche	994,04	1.539,98
Cancha tenis	316,20	407,36
Alquiler área social	719,73	1.160,77
Alquiler pérgola	107,14	721,14
Extras-varios	60,00	130,40
Tag acceso	11.835,02	4.800,66
Aplicación ghoul	1.601,38	1.714,57
Planta de tratamiento	450,00	868,93
Otros ingresos	955,36	15,81
Aplicación KEEFOD	882,81	-
(-) Descuentos a residentes	(14.677,36)	(18.107,85)
	418.215,59	543.013,40

ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN PORTAL AL SOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Expresado en dólares estadounidenses)

12.GASTOS DE OPERACIÓN Y ADMINISTRATIVO

Un resumen de los Gastos Operativos es como sigue:

	ago-21	dic-20
	(US Dólares)	
Servicios de seguridad	155.505,44	233.827,36
Promociones y publicidad	375,00	412,79
Suministro de limpieza	354,27	1.427,25
Gasto de gestión	726,75	336,86
Honorarios profesionales	160,00	1.650,00
M&r áreas verdes	2.983,16	494,88
M&r sistema eléctrico	250,00	1.863,14
Mantenimientos generales	11.421,27	38.491,93
servicios prestados	3.117,03	13.363,77
M&r señalización y dispositivo	10.508,80	3.074,53
M&r cerco eléctrico - cámaras	3.496,65	11.980,89
M&r sistemas de accesos y barra	17.662,53	1.988,50
M&r canchas deportivas	-	62,95
Servicio de jardinería y limpieza	77.480,00	101.158,50
Mantenimiento área social	76,89	1.204,09
Servicios de ghou	937,50	3.714,00
Servicios de keefob	980,00	-
Comisión por recuperación de cartera	12.662,65	-
Iva pagado	27.033,21	30.124,88
Gasto no deducible	12,27	2.283,53
	325.743,42	447.459,85

Un resumen de los Gastos de Administración es como sigue:

	ago-21	dic-20
	(US Dólares)	
Sueldos (administración)	17.185,00	23.701,54
Sueldos (operativo)	2.253,33	413,33
Décimo tercer sueldo	1.678,17	2.055,68
Décimo cuarto sueldo	1.051,03	1.167,80
Aporte patronal	2.473,27	3.120,54
Aporte fondo de reserva	190,21	289,93
Vacaciones	683,34	591,72
Horas extras	700,00	715,00
Honorarios abogados	160,00	-
Movilización y parqueo	359,61	1.543,22
Agua potable	16.336,35	27.394,83
Conecel	558,10	2.583,12
Otecel	552,00	464,96
Internet	-	140,69
Suministro de oficina	715,93	1.379,44
Permisos, impuestos y contribuciones	222,40	25,37
Combustibles y lubricantes	-	38,13

ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN PORTAL AL SOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Expresado en dólares estadounidenses)

Uniformes, vestimenta, otros	63,74	273,98
Mantenimiento de equipos datafast	390,30	583,30
Mantenimiento e instalaciones	-	1.389,39
Recarga extintores	71,96	-
Trámites legales	428,00	70,38
Suministros varios	714,60	777,67
Depreciación	320,58	19.598,86
Agasajos	454,85	1.281,05
Eventos	-	36,73
Bonificación empleados	160,00	125,00
Materiales de construcción	-	262,76
Materiales eléctricos	406,20	218,50
Netlife	520,00	-
Parque acuático	38.585,40	-
Otros	18,11	0,02
	<u>87.252,48</u>	<u>90.242,94</u>

Los gastos de administración comprenden a los incurridos por el personal administrativo conformado por sueldos, salarios, beneficios sociales, bonificaciones y demás del personal; así mismo se encuentra considerados honorarios a personal externo, impuestos, seguros, depreciaciones y servicios en general.

13. EGRESOS NO OPERACIONALES

Un resumen de los gastos no operacionales es como sigue:

	<u>ago-21</u>	<u>dic-20</u>
	(US Dólares)	
(-) Gastos Bancarios	736,86	585,49
(-) Comisión Tarjeta	3.225,37	3.564,56
	<u>3.962,23</u>	<u>4.150,05</u>

14. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de agosto de 2021 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos significativos que en opinión de la administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

15. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros al 31 de agosto del 2021 han sido aprobados por la Gerencia y serán presentados para su aprobación. En opinión de la Gerencia, los estados financieros serán aprobados por los residentes sin modificaciones.

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE LA
EVALUACIÓN DE CONTROL INTERNO Y ASPECTOS
CONTABLES DE IMPORTANCIA

Al 31 de agosto de 2021

**ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN
PORTAL AL SOL**

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE LA EVALUACIÓN DE CONTROL
INTERNO Y ASPECTOS CONTABLES DE IMPORTANCIA**

Guayaquil, 30 de septiembre de 2021

A la administración de
ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN PORTAL AL SOL

En el proceso de planificación y ejecución de nuestra auditoría de los estados financieros de la **ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN PORTAL AL SOL**, por el periodo terminado el 31 de agosto de 2021, hemos revisado la estructura del control interno, con el propósito de determinar el alcance de nuestros procedimientos de auditoría para expresar una opinión sobre los estados financieros, más no para proporcionar una seguridad del funcionamiento de la estructura del control interno. Por consiguiente, nuestra revisión de la estructura del control interno, no necesariamente reveló todos los aspectos que podrían calificarse como debilidades importantes, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría.

Una debilidad importante representa una situación en la cual el diseño u operación de uno o más elementos de la estructura del control interno, no reduce a un nivel relativamente bajo el riesgo de que pudieran ocurrir errores o irregularidades en cantidades que puedan ser importantes en relación a los estados financieros que están siendo auditados, que puedan ocurrir y no ser detectados oportunamente por los empleados en el curso normal del desempeño de sus funciones. Sin embargo, no observamos deficiencias significativas en el diseño u operaciones de la estructura del control interno, tal como se definió anteriormente. Adicionalmente, incluimos nuestros comentarios en relación con ciertos asuntos operativos y administrativos con nuestras respectivas recomendaciones. Dichas recomendaciones surgen de las observaciones realizadas en el proceso de nuestra auditoría de los estados financieros.

Este informe se emite única y exclusivamente para información y uso de la Administración de **ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN PORTAL AL SOL**. Mi informe no fue preparado para uso o distribución del público en general, ni debe ser reproducido o usado con ningún otro propósito diferente al mencionado.

No asumo responsabilidad alguna por pérdidas ocasionadas por la distribución, publicación, reproducción o uso de este informe para propósitos contrarios a los señalados en este párrafo.

Con gusto ampliaré nuestra discusión de estos comentarios, cuando ustedes lo requieran.

Muy atentamente,

Econ. Ronald Pilco Chalén
SC-RNAE No. 1350

ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN PORTAL AL SOL

“Comunicación de deficiencias del Control Interno y Aspectos Contables de importancia”

Revisión
Estados Financieros
Al 31 de agosto de 2021

Contenido

No.	Hallazgo	Página
Anexo I: Principales procesos revisados		
1	Ingresos y cobros	3
2	Gastos y pagos	3
3	Nomina	4
4	Parte tributaria	5
5	Contratos significativos	5
6	Sistema Informático	7
7	Valores pendientes por facturar	7
8	Caso Interagua	8

ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN PORTAL AL SOL

Al 31 de Agosto de 2021

1. REVISIÓN DE INGRESOS Y COBROS

Se procedió a realizar el corte de los ingresos, con el objetivo de verificar la integridad de las ventas, a través del control de consecutivos de facturación y recaudos durante los periodos auditados.

PROCEDIMIENTO:

- Se solicitó la base de datos de facturación y notas de créditos, directamente extraída del sistema de facturación.
- Se procedió a efectuar la revisión de los consecutivos en orden cronológico, identificando saltos o faltantes, e indagamos las causas del evento.
- Se concilio los valores facturado con los comprobantes de recaudos.
- Se concilio los recaudos efectuados vs los recaudos presentados en los estados de cuenta.

Se realizó la validación de los documentos por cada tipo de comprobante de recaudos, se seleccionaron 6843 documentos con diferentes fechas con el fin de validar su razonabilidad, a continuación, se detalla un resumen consolidado porcentual y valorizado de los Ingresos revisados.

Descripción	Nov y Dic 2019		Periodo 2020		Enero-Agosto 2021	
	No. ítems	Valor	No. ítems	Valor	No. ítems	Valor
Valor total de las cobros efectuados.	1.605	\$ 115.795,90	7.393	\$ 570.753,69	5.975	\$ 369.231,74
Saldo probado por cubrimiento (revisados)	699	\$ 73.337,39	2.830	\$ 355.125,18	3.314	\$ 267.703,85
% de cubrimiento		63%		62%		73%

De la verificación realizada podemos observar que todos los registros de cobros están siendo ingresados al sistema contable a través de asientos de diario y se lleva el archivo de la documentación en función de la fecha de cobro.

CONCLUSIÓN:

Podemos concluir que el saldo de facturación y recaudos presentado en los estados financieros se muestran razonablemente y se encuentra debidamente conciliados.

2. REVISIÓN DE GASTOS Y PAGOS (EGRESOS)

Se procedió a comparar los gastos con ejercicios anteriores, las cuentas con variaciones significativas, se indagaron para conocer si las fluctuaciones pudieran indicar la existencia de algún gasto no registrado o sobrevalorado.

PROCEDIMIENTO:

- Se revisó la naturaleza y la composición de los gastos materiales.
- Se solicitó el detalle de las cuentas de los gastos y cruzo con la suma del total de los gastos del mayor de la cuenta del estado de resultados con el fin de verificar la integridad.
- Teniendo en cuenta la materialidad de la auditoría se seleccionó aquellas cuentas de gastos que sean materiales.

Se realizó la validación de los documentos por cada tipo de comprobante de egresos, se seleccionaron 549 documentos con diferentes fechas con el fin de validar su razonabilidad,

ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN PORTAL AL SOL

Al 31 de Agosto de 2021

a continuación, se detalla un resumen consolidado porcentual y valorizado de los egresos revisados.

Descripción	Nov y Dic 2019		Periodo 2020		Enero-Agosto 2021	
	No. ítems	Valor	No. ítems	Valor	No. ítems	Valor
Valor total de las pagos efectuados.	128	\$ 91.300,15	575	\$ 473.292,99	553	\$ 367.927,04
Saldo probado por cubrimiento (revisados)	17	\$ 73.491,70	448	\$ 446.801,60	84	\$ 291.588,72
% de cubrimiento		80%		94%		79%

CONCLUSIÓN:

Se ha podido observar que los gastos más significativos realizados por la Asociación de Propietarios corresponden a los servicios de seguridad y los servicios de jardinería, los cuales se encuentran debidamente respaldados por contratos mercantiles y consideramos que no existen temas que puedan generar riesgos o un impacto significativo en los estados financieros.

Así mismo, de la revisión efectuada se pudo evidenciar que la Asociación mantiene como política interna, solicitar al menos 3 cotizaciones previas a la contratación de servicios o ejecución de obra civil.

3. REVISIÓN NOMINA

Se verifico la razonabilidad de los saldos de los periodos auditados mediante un análisis de los procedimientos utilizados para el cálculo y liquidación de la nómina y otros conceptos relacionados con los gastos de personal.

OBJETIVO:

- Verificar la concordancia entre los valores reportados por Recursos Humanos como gastos de personal y los valores en los libros contables.
- Comprobar la realización de las provisiones y el cumplimiento de la normatividad para los gastos correspondientes a seguridad social.
- Comprobar el pago oportuno de los aportes de seguridad social.

PROCEDIMIENTO:

- Solicitamos los roles de pagos y las planillas mensuales del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social por los periodos auditados.
- Comparamos los sueldos aportados y el total de aportaciones del IESS vs roles por los periodos auditados.
- Realizamos el recálculo de beneficios sociales en base a la información de las planillas del IESS por los periodos auditados.
- Conciliamos los recálculos efectuados por el equipo de Auditoría versus los registros en libros por los periodos auditados.
- Indagamos alguna situación insólita que llame nuestra atención.
- Concluimos sobre la razonabilidad de las cuentas en base a los procedimientos efectuados.

Se ha podido evidenciar que la administración de la Asociación mantiene como política interna la rotación del personal operativo administrativo dentro del período de un año calendario, esto con la finalidad de evitar que se acumule el valor de la renuncia/desahucio. A continuación se detalla el personal que se encuentra activo:

ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN PORTAL AL SOL

Al 31 de Agosto de 2021

Empeados Activos	Cargo	Sueldo	Fecha Ingreso	Fecha Salida
AGURTO PEREZ EDISON NESTOR	Asistente Operativo	400,00	26/4/21	26/4/22
GUERRA MORENO GUSTAVO FABIAN	Asistente Operativo	560,00	20/8/21	20/8/22
IBARRA MAYOR ROBERTO ANTONIO	Administrador	1.290,00	17/5/21	17/5/22
MALDONADO PERUGACHI STEFANNY CRISTINA	Asistente Administrativa	700,00	7/8/21	7/8/22
RIVERA QUIIMI MARIA ANGELICA	Asistente Administrativa	400,00	12/8/21	12/8/22

CONCLUSIÓN:

Podemos concluir que el gasto de nómina y relacionados que conforman los gastos de personal son razonables y están debidamente clasificados y revelados. Adicional se determinaron la existencia de ciertas diferencias generadas principalmente por el registro tardío de los avisas de salida en el IESS de los empleados, que, para efectos de medición del grado de materialidad, no son relevantes a efectos de auditoría, sin embargo, sugerimos que se realice la corrección oportuna y pertinente para periodos futuros.

Referente a la política interna que mantiene “La Asociación” de contratar personal por tiempo máximo de 1 año, consideramos que dicha política sea evaluada ya que basados en nuestra experiencia, el efecto de rotación constante del personal en cualquiera de sus áreas, conlleva tiempo de capacitación y de adaptación para el nuevo personal dificultando la continuidad de los procesos y de control.

4. REVISIÓN TRIBUTARIA

Efectuamos pruebas de cumplimiento en relación a las obligaciones de carácter tributario con el objetivo de verificar el correcto cálculo de los valores presentados a la administración tributaria. El cumplimiento por parte de la Asociación de Propietarios de las mencionadas obligaciones, así como los criterios de aplicación de las normas tributarias, son responsabilidad de su Administración.

PROCEDIMIENTO:

- Se solicitaron las declaraciones y anexos efectuadas por la Asociación de los periodos auditados.
- Se realizó un recálculo de los valores declarados en los formularios solicitados.
- Se realizó la conciliación de los valores declarados vs libros contables.
- Se indagaron las diferencias materiales identificadas.

CONCLUSIÓN:

Podemos indicar que Asociación de Propietarios de la Urbanización Portal al Sol ha cumplido dentro de los plazos establecidos con la elaboración de las declaraciones mensuales y sus anexos respectivos.

Adicional se determinaron la existencia de ciertas diferencias que, para efectos de medición del grado de materialidad, no son relevantes, sin embargo, requieren que se realice la corrección oportuna y pertinente para periodos futuros.

5. RESUMEN DE CONTRATOS SIGNIFICATIVOS

El objetivo de este proceso es obtener evidencia suficiente y adecuada, que permita concluir si dentro de los contratos firmados por la administración, existen temas que puedan generar riesgos y un impacto significativo en los estados financieros.

ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN PORTAL AL SOL

Al 31 de Agosto de 2021

PROCEDIMIENTO:

- Se solicitó un listado de los contratos suscritos durante los años auditados con clientes y proveedores.
- Con base en el listado de contratos y la materialidad de planeación, se realizó una selección de los contratos más significativos.
- Para los contratos seleccionados, se solicitó una copia y se realizó los siguientes pasos (Verifique todos los contratos hayan sido autorizados por un nivel adecuado y se realizó un resumen de lo más importante de los contratos)
- Identifique riesgos e implicaciones significativas en los estados financieros.

A continuación, se detalla un resumen de los principales contratos celebrados y vigentes al 31 de agosto de 2021:

DOCUMENTACION DE LOS RESULTADOS		
Detalle del contrato	Contrato #1	Contrato #2
Contratista	Bitajon Cía. Ltada. Compañía de Seguridad y Vigencia	Josep David Pincay Rivera (Integrum)
RUC	0992343850001	0930051263001
Inicio Actividades	26/mar/2004	04/mar/2012
Accionistas	Oscar Burgos; Tania Burgos; Johanna Gutierrez	N/A
Fecha del Contrato	01/abr/2020	01/may/2021
Fecha del Vencimiento	01/abr/2022	30/abr/2022
Objeto del Contrato	Es la prestación de actividades complementarias de seguridad y vigilancia que se realiza con 7 puntos de 24 horas de lunes a domingo con sistema de rotación. La actividad de seguridad-vigilancia se prestará en el lugar (Provincia del Guayas; Cantón Guayacuil; Urbanización Portal al Sol; solar 7; mz 1380	El servicio de mantenimientos de áreas verdes en los parques y limpieza en la urbanización. Las áreas a ser intervenidas según el contrato (parques, canchas y áreas sociales)
Clausulas de incumplimiento	El contrato mercantil de vigencia terminará: (por incumplimiento de las obligaciones contractuales, por mutua acuerdo de las partes, por sentencia ejecutoriada que declare la nulidad del contrato, por disolución de la persona jurídica "La Contratista"	Por mora de mas de un mes por parte del contratante, por incumplimiento del objeto y alcance del contrato y por acuerdo de ambas partes
Implicaciones contables	En el caso que se termine el contrato unilateralmente de forma anticipada, "La Contratista" tendrá que asumir los valores entregados mas el valor de la indemnización laboral por despido anticipados de lo agentes asignados.	N/A
Otros	El precio del contrato es fijo, salvo a un reajuste en el salario básico unificado o cualquier otro rubro que forme parte de la remuneración de los trabajadores	El contrato se renovará automáticamente por el mismo término de duración inicialmente y solo podrá extinguirse por acuerdo entre las partes dando aviso por escrito con 2 meses de anticipación a la fecha de finalización del contrato vigente

CONCLUSIÓN:

De acuerdo con nuestros procedimientos de auditoría, podemos concluir que se obtuvo evidencia suficiente y adecuada, que permite evidenciar independencia entre "El contratista" y "Los Contratantes" y que no existen situaciones dentro de los contratos suscritos por la entidad, que puedan generar riesgos con implicaciones significativas en los estados financieros.

ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN PORTAL AL SOL

Al 31 de Agosto de 2021

6. EVALUACIÓN DEL AMBIENTE DE PROCESAMIENTO DE INFORMACIÓN EN EL SISTEMA CONTABLE

Como parte de nuestro trabajo de auditoria hemos procedido a realizar pruebas de recorrido por los principales procesos operativos-contables (recaudos y pagos) que realiza “**La Asociación**” con el fin determinar la vulnerabilidad, seguridad y confiabilidad del sistema informático. Y a su vez verificar la existencia de un panorama actualizado en cuanto a la seguridad física, las políticas de utilización, respaldo de datos y seguridad de los equipos.

CONCLUSIÓN:

Podemos concluir que se obtuvo evidencia suficiente y adecuada sobre la información ingresada al sistema informático mediante los procesos utilizados por la parte operativa-contable. (En el Anexo C se detalla información del sistema informático)

7. VALORES PENDIENTES POR FACTURAR

“**La Asociación**” como política interna ha decidido que, para una mejor presentación de los Estados financieros, únicamente se va reconocer como ingreso los valores que los residentes vayan a cancelar para no presentar una cartera muy elevada.

Las cuentas por cobrar a los residentes se la manejan mediante el módulo de cartera como un “**estado de cuenta**” en donde se puede observar las alícuotas que se encuentran pendientes, a continuación, se detalla por manzana los valores que se encuentran pendiente por cobrar/facturar:

Manzana/ sector	Cartera por cobrar
2228	29.213,72
1393	27.757,37
1389	27.389,57
2222	24.232,02
1386	15.817,55
2226	14.193,08
2229	13.647,54
1380	13.008,92
1394	12.298,33
1396	10.594,30
1381	10.558,33
1390	9.903,36
2227	9.318,03
1383	9.264,78
1382	8.855,25
2231	8.460,41
1385	7.615,16
Otras	55.728,32
Total general	<u>307.856,04</u>

ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN PORTAL AL SOL

Al 31 de Agosto de 2021

8. CASO INTERAGUA

La actual administración al inicio de las funciones realizó un levantamiento de información en donde pudo observar que la **Urbanización Portal al Sol** mantenía valores pendientes con **Interagua** por medidores que se encontraban a nombre de la **Constructora Thalia Victoria** los cuales se han venido cancelando progresivamente para poder gestionar el traspaso de los medidores a nombre de la Urbanización, a continuación, se detallan los medidores que aun se encuentran pendientes de traspaso:

Direccion	Contrato	# Planillas pendientes	Propietarios	Valores pendientes al 31/08/2021
2229-47	881886	1	CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA	94,97
2224-22	924834	15	CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA	2.766,41
2222-29	924835	16	CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA	3.341,57
1381 Parque Virgen	869286	1	CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA	321,24
2228-43 Parque Yuca	881850	1	CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA	77,01
Cancha Futbol Administracion	869074	1	CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA	45,24

6.646,44

ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE LA UBANIZACION PORTAL AL SOL

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE AGOSTO DEL 2021

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe sobre los Estados Financieros	
Dictamen del Auditor Independiente	1 – 2
Estado de Situación Financiera	3 – 4
Estado de Resultado Integral	5
Notas explicativas a los estados financieros	6 – 12
Informe sobre la evaluación del control interno y aspectos contables de importancia	

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los señores Accionistas de:

ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE LA UBANIZACION PORTAL AL SOL

Guayaquil, 30 de septiembre del 2021

Opinión

He auditado los Estados Financieros de ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE LA UBANIZACION PORTAL AL SOL (en adelante "la Asociación"), que incluyen el Estado de Situación Financiera y el Estado de Resultados de noviembre y diciembre del 2019, al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de agosto de 2021, y las notas que comprenden un resumen de las políticas importantes de contabilidad y otra información explicativa.

En mi opinión, los Estados Financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE LA UBANIZACION PORTAL AL SOL al 31 de agosto del 2020, el resultado de sus operaciones por el año terminado en esa fecha, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamento de la opinión

He realizado la auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Mis responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los Estados Financieros". Somos independientes de la Asociación de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dichos requerimientos. Considero que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión.

Párrafo de énfasis

Sin calificar nuestra opinión informamos que:

- Tal como se menciona en la **Nota 7** a los estados financieros adjuntos, la Asociación al 31 de agosto del 2021 presenta en sus registros contables de propiedades, plantas y equipos un valor de US\$1.892,08. De acuerdo con nuestra revisión dicho importe se encontraría subestimado ya que la Asociación a la fecha no ha realizado un inventario de los activos fijos que posee, en donde se pueda observar el estado físico de dichos activos así como el correspondiente valor comercial.

Responsabilidades de la Administración en relación con los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos Estados Financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera-NIIF. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno

pertinente en la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros para que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea como resultado de fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas; y, realizar las estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias del entorno económico en donde opera la Asociación. Los encargados de la administración de la entidad son los responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Asociación.

Responsabilidad del Auditor Independiente

Mi objetivo es obtener una seguridad razonable de que los Estados Financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. La seguridad razonable representa un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs), detectara siempre un error importante cuando este exista. Los errores pueden originarse de un fraude o error y se consideran significativos, de forma individual o en conjunto y se puede esperar que influyan de manera razonable en las decisiones económicas que tomen los usuarios en base a estos Estados Financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, apliqué juicio profesional y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría, y también:

1. Identifiqué y evalué los riesgos de error material en los Estados Financieros, debido a fraude o error, diseñé y ejecuté procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
2. Obtuve conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Asociación.
3. Evalué si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
4. Evalué la presentación general, la estructura y el contenido de los Estados Financieros, incluyendo las revelaciones, y si los Estados Financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una representación razonable.

Comuniqué a los responsables de la Administración de la Asociación respecto a, entre otros asuntos, el alcance y en el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identifiqué en el transcurso de la auditoría.

Atentamente,

Econ. Ronald Pilco Chalén
SC-RNAE No. 1350