



“Auditoría del Rubro Cartera de Vivienda de una Institución Financiera Ubicada en la Ciudad de Guayaquil por el Período Terminado el 31 de Diciembre del 2008”

Autores:

Nathaly Cedeño, Evelyn Vargas

Instituto de Ciencias Matemáticas
Escuela Superior Politécnica del Litoral (ESPOL)
Campus Gustavo Galindo, Kilometro 30.5 vía Perimetral
Apartado 09-015863. Guayaquil, Ecuador

Coautor:

Roberto Merchán

Universidad Espíritu Santo
Ingeniería en Gestión Empresarial – Contaduría Pública Autorizada

natsoced@espol.edu.ec, evevarga@espol.edu.ec, roberto.merchan@ec.pwc.com

Resumen

Actualmente, en el campo económico, es obvia la necesidad de información sobre el destino, uso y administración de fondos de propiedad de terceros, en su vertiente pública y en la privada. A nivel interno los administradores necesitan disponer de información que goce de credibilidad para la toma de decisiones. A nivel externo muchas son las entidades interesadas en poseer información económico-financiera con diversos fines, pudiendo citar a los proveedores, acreedores, los inversionistas potenciales, etc. La auditoría financiera es el examen del estado financiero de una empresa realizada por personal cualificado e independiente, de acuerdo con normas de contabilidad, con el fin de esperar una opinión con que tales estados contables muestran lo acontecido en el negocio. Nuestra investigación constituye el desarrollo y aplicación de una Auditoría Financiera al Rubro Cartera de Vivienda de una Sociedad Financiera, la misma que es regulada por la Superintendencia de Bancos y Seguros, teniendo como principal objetivo probar la razonabilidad del saldo de este rubro. En el trabajo se procedió se analizaron las cuentas de interés, con esto se planificó y ejecutó la auditoría y se elaboraron los respectivos papeles de trabajo. Cabe recalcar que se tomó en cuenta la Ley General de Instituciones Financieras.

Palabras Claves: Auditoría Financiera, Planificación, Ejecución, Papeles de Trabajo, Ley General de Instituciones del Sistema Financiero, Normas Ecuatorianas de Auditoría, Superintendencia de Bancos y Seguros.

Abstract

At the moment, in the economic field, it is obvious the necessity of information on the destination, use and administration of funds of property of third. At internal level the administrators need to have credibility information for taking of decisions. At external level many are the entities interested in possessing economic-financial information with diverse purposes, we can mention suppliers, creditors, the potential investors, etc. The financial audit is the exam of the financial state of a company carried out by qualified and independent personnel, in accordance with accounting norms, with the purpose of giving an opinion of the financial states. In our investigation we apply Financial Audit to the Wallet of Housing of a Financial Society, the same one that is regulated by the Superintendence of Banks and Sures. In this we analyze the bills of interest, with this the audit was planned and executed and the respective work papers were elaborated. It's necessary to emphasize that we need to read the General Law of Financial Institutions in order to guide us.

Key words: Financial audit, Planning, Execution, Papers of Work, General Law of Institutions of the Financial System, Ecuadorian Norms of Audit, States Financiers, Superintendence of banks and sure.



1. Introducción

La auditoría es muy útil para la administración y en este caso la auditoría financiera, examina los estados financieros y a través de ellos las operaciones realizadas por el ente contable, esto se efectúa teniendo en cuenta las normas ecuatorianas de auditoría, los principios de contabilidad generalmente aceptados y leyes regulatorias.

Esta investigación tiene como objetivo probar la razonabilidad del saldo del rubro Cartera de Vivienda de una Institución Financiera para el período terminado el 31 de diciembre del 2008, permitiendo así a los accionistas y personas interesadas conocer la situación económica en la que se encuentra la entidad para cumplir con las obligaciones que estas instituciones tienen con las entidades reguladoras de este sector.

La auditoría que realizamos se basa en pruebas, análisis y comparaciones sobre la información facilitada por la administración y personal de la Sociedad Financiera XYZ., tanto de forma verbal como escrita.

2. Marco teórico

2.1. Concepto auditoría financiera

La auditoría financiera examina los estados financieros y a través de ellos las operaciones realizadas por el ente contable, con la finalidad de emitir una opinión técnica y profesional de que los Estados Financieros son razonablemente presentados de acuerdo al marco legal y disposiciones legales vigentes..

2.2. Activos y límites de créditos

Las instituciones del sistema financiero, a efecto de reflejar la verdadera calidad de los activos, realizan una calificación periódica de los mismos y constituyen las provisiones que sean necesarias para cubrir los riesgos de incobrabilidad o pérdida del valor de los activos.

2.3. Calificación de activos de riesgo

Cuando se trate de créditos para la vivienda, la calificación de los activos de riesgo se realizará sobre cada operación.

2.4. Créditos para la vivienda

Son créditos otorgados a personas naturales para la adquisición, construcción, reparación, remodelación y mejoramiento de vivienda propia, siempre que se encuentren amparados con garantía hipotecaria y hayan sido otorgados al usuario final del inmueble; caso contrario, se considerarán como comerciales.

2.5. Garantías Hipotecarias

Los créditos para la vivienda deben encontrarse amparados con garantía hipotecaria, abarca a la hipoteca directa a favor de una institución del sistema financiero y a los fideicomisos mercantiles de garantía de vivienda propia.

2.6. Calificación de Créditos para la vivienda

Los parámetros de calificación de créditos para la vivienda son de la siguiente forma:

2.6.1. Créditos de Riesgo Normal. Los créditos que merezcan esta calificación, deberán demostrar que sus flujos de fondos cubren de manera suficiente la capacidad de pago de las obligaciones de la entidad como del resto de sus acreedores, tanto de los intereses, como del capital prestado y otros adeudos concomitantes. No deberán estar vencidos más de treinta días.

2.6.2. Créditos con Riesgo Potencial. Las obligaciones calificadas en este grupo corresponden a clientes cuyos flujos de fondos siguen demostrando la posibilidad de atender sus obligaciones, aunque no a su debido tiempo. Son considerados créditos con riesgo potencial, los que correspondan a deudores que no cuenten con una documentación actualizada o suficiente, o registren una morosidad entre treinta y uno y noventa días.

2.6.3. Créditos Deficientes. Los créditos comprendidos en esta categoría corresponden a clientes con fuertes debilidades financieras, que determinan que la utilidad operacional o los ingresos disponibles sean insuficientes para cubrir con el pago de intereses y el servicio de capital en las condiciones pactadas, cuya morosidad esté comprendida entre noventa y uno y ciento ochenta días.

2.6.4 Créditos de Dudoso Recaudo. Los créditos agrupados en esta calificación poseen las características propias de los créditos deficientes más cualesquiera de las siguientes condiciones: que el cobro del préstamo sea dudoso porque el prestatario no alcanza a generar ingresos suficientes para el pago de los intereses ni para amortizar el principal en un plazo razonable, otra característica es que el pago de los créditos está condicionado a ingresos producidos por otras empresas o terceras personas que afrontan dificultades de pago, los créditos para cuya recuperación se han ejercido acciones legales, también son créditos de dudoso recaudo si son créditos reestructurados excepto cuando hayan recuperado su capacidad de pago, si la morosidad de las obligaciones entre 181 y 360 días y su rango de pérdidas esperadas está entre el 40 y el 80%.



ESCUELA SUPERIOR POLITÉCNICA DEL LITORAL CENTRO DE INVESTIGACIÓN CIENTÍFICA Y TECNOLÓGICA



2.6.5. Pérdidas. Deben ubicarse en esta categoría los créditos o porción de los mismos que son considerados como incobrables o con un valor de recuperación tan bajo en proporción a lo adeudado, que su mantención como activo en los términos pactados no se justifique. Las operaciones de crédito con una morosidad igual o mayor a doce meses, no amparadas con garantía real, serán calificadas como pérdidas y pueden ser materia de castigo con cargo a su respectiva cuenta de provisiones.

2.7. Gestión y Administración del riesgo

2.7.1. Gestión Integral y Control de Riesgos. Las instituciones del sistema financiero controladas por la Superintendencia de Bancos y Seguros, deberán establecer esquemas eficientes y efectivos de administración y control de todos los riesgos a los que se encuentran expuestas en el desarrollo del negocio. La administración integral de riesgos es parte de la estrategia institucional y del proceso de toma de decisiones.

2.7.2. Administración de Riesgos. Riesgo es la posibilidad de que se produzca un hecho generador de pérdidas y administrarlo es el proceso mediante el cual las instituciones del sistema financiero identifican, miden, controlan, mitigan y monitorean los riesgos inherentes al negocio, con el objeto de definir el perfil de riesgo, el grado de exposición que la institución está dispuesta a asumir.

2.8. Tipos de Riesgo

2.8.1. Riesgo de tasa de interés. Es la posibilidad de que las instituciones del sistema financiero asuman pérdidas como consecuencia de movimientos adversos en las tasas de interés pactadas, cuyo efecto dependerá de la estructura de activos, pasivos y contingentes.

2.8.2. Riesgo de tipo de Cambio. Es el impacto sobre las utilidades y el patrimonio de la institución controlada por variaciones en el tipo de cambio y cuyo impacto dependerá de las posiciones netas que mantenga una institución controlada, en cada una de las monedas con las que opera.

2.8.3. Riesgo de liquidez. Es la contingencia de pérdida que se manifiesta por la incapacidad de la institución del sistema financiero para enfrentar una escasez de fondos y cumplir sus obligaciones, y que determina la necesidad de conseguir recursos alternativos, o de realizar activos en condiciones desfavorables.

2.8.4. Riesgo operativo. Es la posibilidad de que se produzcan pérdidas debido a eventos originados en fallas o insuficiencia de procesos, personas, sistemas internos, tecnología, y en la presencia de eventos

externos imprevistos. Agrupa una variedad de riesgos relacionados con deficiencias de control interno; sistemas, procesos y procedimientos inadecuados; errores humanos y fraudes; fallas en los sistemas informáticos, etc.

2.8.3. Riesgo de crédito. Es la posibilidad de pérdida debido al incumplimiento del prestatario o la contraparte en operaciones directas, indirectas o de derivados que conlleva el no pago, el pago parcial o la falta de oportunidad en el pago de las obligaciones pactadas.

3. Conocimiento del negocio

3.1. Información general

C&V es una Institución Financiera supervisada por la Superintendencia de Bancos y Seguros (SBS). La empresa inició sus operaciones como intermediaria financiera en 1992. Su razón social como Sociedad Financiera fue expedida en 1994, por la SBS.

Es una entidad de derecho privado sin fines de lucro, que agrupa mediante afiliación voluntaria a más de cien mil educadores y está orientada a atender las necesidades financieras de la clase trabajadora ecuatoriana, especialmente a los sectores sociales no atendidos por la banca tradicional.

3.2. Productos Financieros

La institución ofrece distintos productos financieros como: Certificados de Depósitos, Diversos Créditos y Cartas de garantía.

3.3. Tipos de Crédito

La institución tiene cuatro tipos de crédito, los cuales son: micro-empresariales, hipotecarios, comerciales, financiamiento de vehículos.

3.4. Captaciones y Colocaciones de C&V

A continuación se muestra una estadística de las captaciones colocaciones de C&V durante los últimos 3 años:

Tabla 1. Captaciones y Colocaciones

AÑO	CAPTACIONES	COLOCACIONES
2005	1.972.715,96	5.699.972,71
2006	5.778.494,50	8.733.192,20
2007	9.372.722,95	13.275.832,96

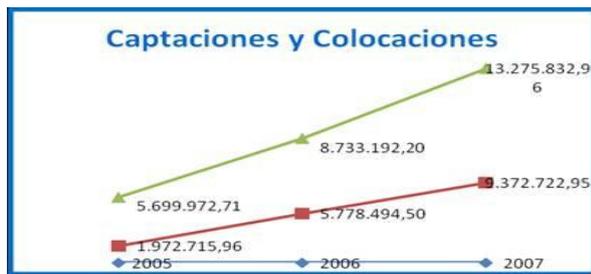


Grafico 1. Captaciones y Colocaciones

3.5. Evolución del Patrimonio Técnico

A continuación se muestra la evolución del patrimonio técnico durante los últimos cinco años de forma semestral.



Grafico 2. Evolución del Patrimonio Técnico

Como se pudo observar C&V es una entidad que mantiene un excelente patrimonio técnico ya que posee un patrimonio técnico superior a lo requerido por la Superintendencia de Bancos y Seguros.

4. Procedimientos Analíticos

4.1. Crear una expectativa

Para fijar la expectativa hemos tomado como referencia información financiera comparativa de periodos anteriores; estados financieros correspondientes a los periodos 2007 y 2008. Con esta información vamos aplicar análisis de tendencias, es decir examinar los cambios del Balance General y Estado de Pérdidas y Ganancias a través del tiempo y en base a esas variaciones fijar la expectativa para analizar los estados financieros del año 2008.

4.2. Definir Umbral

Este punto se refiere al error máximo a tolerar para no considerarlo error material que corresponde a la materialidad de planificación.; como en el primer paso definimos que la expectativa se va a basar en un análisis de tendencias, entonces será necesario utilizar el juicio profesional,

4.3. Comparar la expectativa con el umbral

Una vez definido el umbral procedemos a comparar las variaciones que se presentaron entre los periodos 2007 y 2008 y analizaremos aquellas variaciones que sobrepasen el umbral. El Balance General y el Estado de Pérdidas y Ganancias correspondientes al período 2007 y 2008, con sus respectivas variaciones.

5. Materialidad

La materialidad es la estimación preliminar del mínimo grado de error que puede influir probablemente en el juicio de una persona razonable que se base en los Estados Financieros. Tiene como propósito determinar el alcance apropiado de los procedimientos.

5.1. Materialidad global

Existen varios métodos para obtener la Materialidad Global y eso va a depender del criterio profesional del auditor, sin embargo existen ciertas reglas prácticas que se pueden seguir. Para nuestro caso en particular hemos tomado como base el margen Financiero sobre el cual aplicamos un porcentaje del 5%.

5.2. Materialidad de planificación

La materialidad de planificación, consiste en tomar un porcentaje de recorte que va del 25% al 50% de la materialidad global, el porcentaje a seleccionar dependerá del nivel de riesgo de la empresa; por lo general se aplica la materialidad de planificación para verificar la razonabilidad de los saldos de las cuentas de los Estados Financieros. Hemos considerado aplicar un porcentaje del 25% sobre la materialidad global puesto que C&V es una institución financiera de riesgo moderado.

6. COSO

El control interno es un proceso, realizado por el Consejo de administración, los directivos y otro personal, cuyo fin es ofrecer una seguridad razonable de la consecución de sus objetivos: confiabilidad de los Informes financieros, operaciones eficientes y eficaces, el cumplimiento con las leyes y la normativa aplicable.

6.1. Análisis del COSO en C&V

C&V mantiene ciertas características que COSO define como indispensable para que la compañía tenga un correcto funcionamiento como son: el tener un código de conducta y manuales, pero para que sean efectivos deberían ser más difundidos y deben estar actualizados.



ESCUELA SUPERIOR POLITÉCNICA DEL LITORAL CENTRO DE INVESTIGACIÓN CIENTÍFICA Y TECNOLÓGICA



Se observa que tienen un proceso de selección aceptable, pero este debería mejorar y además deberían tener un mayor compromiso con la competencia, capacitando y actualizando continuamente al personal de la compañía

La empresa tiene un riesgo operativo considerable pero actualmente tienen un plan de revisión de los procesos y se está gestionando la administración del riesgo operativo.

En cuanto a sus sistemas de información, la compañía ha venido desarrollando un software que cuenta con características específicas y controles y los módulos se están implementando poco a poco, también se cuenta con seguridades físicas y lógicas.

La compañía realiza actividades de control que están documentadas pero no están actualizadas y no se identifican claramente los controles aplicados. Podemos decir que las transacciones más relevantes, tales como la aprobación de los créditos son revisadas y aprobadas por los funcionarios de alto nivel jerárquico.

Se realiza el debido monitoreo ya que la compañía cuenta con el área de auditoría interna que se encarga de reportar a los altos funcionarios y también se contratan los servicios de la auditoría externa.

7. Planilla de Riesgos - Matriz de Riesgos

Una matriz de riesgo constituye una herramienta de control y de gestión normalmente utilizada para identificar las actividades (procesos y productos) más importantes de una empresa, el tipo y nivel de riesgos inherentes a estas actividades y los factores exógenos y endógenos relacionados.

La matriz de riesgo contiene un resumen de todos los riesgos encontrados en el transcurso de la auditoría, en ella se detallan los riesgos por área y el tipo de control para validar ese riesgo, además se presentan los controles de la Gerencia y los procedimientos a realizar para emitir la respuesta de auditoría.

8. Enfoque de la Auditoría

Después de haber validado los controles para comprobar su efectividad, el enfoque de auditoría se basó en una limitada confianza de controles por lo que se realizaron más pruebas sustantivas y de detalle.

9. Plan de Auditoría

El plan de auditoría nos permite realizar un examen de la información y nos ayuda a evaluar la razonabilidad de las estimaciones efectuadas. En nuestro plan de auditoría tomamos en cuenta las principales cuentas del plan de cuentas y detallamos los procedimientos a realizar, los mismos que están relacionados con las aserciones de los estados financieros.

9.1. Plan de Auditoría – Cartera de Créditos

La cartera de créditos comprende los saldos de capital de las operaciones de crédito otorgados por la entidad, bajo las distintas modalidades autorizadas y en función al giro especializado que le corresponde a cada una de ellas

El grupo de cartera de créditos incluye una clasificación principal de acuerdo a la actividad a la cual se destinan los recursos, estas son: comercial, consumo, vivienda y microempresa. Estas clases de operaciones a su vez incluyen una clasificación por su vencimiento en cartera por vencer, vencida y que no devenga intereses.

Los procedimientos incluidos en el plan de auditoría fueron los siguientes: obtener el detalle de cartera de vivienda con el respectivo saldo que conforma dicho rubro a Diciembre 31 del 2008, enviar confirmaciones de los saldos pendientes de cobro a los clientes de la entidad, obtener un detalle de la antigüedad de los montos de la cartera de vivienda al 31/12/2008, conciliar el saldo con el mayor general y el balance de comprobación, aplicar procedimientos de auditoría alternos en caso de no recibir confirmaciones de saldos, analizar los cálculos de las provisiones y determinar las conclusiones de acuerdo con los objetivos de auditoría.

Las aserciones relacionadas son: integridad, corte, existencia y ocurrencia, deberes y obligaciones, etc.

9.2. Plan de Auditoría – Cuentas por Cobrar

Registra los valores de cobro inmediato provenientes del giro normal del negocio comprende principalmente los intereses y comisiones ganados, rendimientos por cobrar de fideicomisos mercantiles, pagos por cuenta de clientes, facturas por cobrar, deudores por disposición de mercaderías, garantías y retrogarantías pendientes de cobro, anticipos para programas de desarrollo humano, anticipo para la adquisición de acciones, inversiones vencidas, dividendos pagados por anticipado, cuentas por cobrar entregadas en fideicomiso mercantil, compensaciones por cobrar por las instituciones financieras públicas al gobierno nacional, cuentas por cobrar varias y la provisión para cuentas por cobrar incobrables.

Los procedimientos incluidos en el plan de auditoría fueron los siguientes: obtuvimos un detalle de las cuentas con los respectivos saldos de las cuentas por cobrar al 31/12/2008, Enviar confirmaciones de los saldos pendientes de cobro a los clientes de la entidad, realizamos una revisión de la razonabilidad de los cálculos y de los saldos presentados en los estados financieros, resumir los resultados de solicitudes de confirmación y procedimientos alternos, obtener un detalle de la antigüedad de los montos de los intereses



ESCUELA SUPERIOR POLITÉCNICA DEL LITORAL CENTRO DE INVESTIGACIÓN CIENTÍFICA Y TECNOLÓGICA



por cobrar de las inversiones, determinar las conclusiones de acuerdo con los objetivos de auditoría.

9.2. Plan de Auditoría – Ingresos

Los ingresos corresponden a transacciones realizadas, los procedimientos para su registro siguen los principios de contabilidad generalmente aceptados.

Esta cuenta registra los ingresos financieros, operativos y no operativos tanto ordinarios como extraordinarios generados en el desenvolvimiento de las actividades de la institución en un período económico determinado.

Los ingresos se registran a medida que se realizan o se devengan sin considerar la fecha y forma de recepción del efectivo.

Las cuentas de resultados acreedoras se liquidarán al final del ejercicio económico con crédito a la cuenta Utilidad o Pérdida del ejercicio, según corresponda. Por su naturaleza estas cuentas mantienen saldos acreedores. Los saldos de las cuentas que integran este elemento se llevarán únicamente en moneda de uso local.

Los procedimientos incluidos en el plan de auditoría fueron los siguientes: obtener un detalle de los ingresos generados por intereses, obtener un detalle los ingresos generados por inversiones en títulos valores, verificar el cálculo de intereses de cartera de crédito de vivienda, evaluar la razonabilidad del saldo de las comisiones ganadas por los distintos tipos de cartera, verificar que los créditos concedidos fueron dentro del período auditado, concluir en base a los objetivos de auditoría.

10. Auditoría del Rubro Cartera de Vivienda

10.1. Pruebas sustantivas

Son aquellas pruebas que diseña el auditor con el objeto de conseguir evidencia que permita opinar sobre la integridad, razonabilidad y validez de los datos producidos por el sistema contable de la empresa auditada. Su objetivo es emitir una opinión sobre las aserciones de auditoría.

Estas pruebas se aplican a cada cuenta en particular en busca de evidencias comprobatorias. La aplicación de pruebas va a depender de la cantidad de errores materiales que se puedan presentar, mientras mayor sea el error material mayor será el alcance, la mejor manera de aumentar el alcance de las pruebas sustantivas de transacciones y de saldos consiste en examinar más cuentas.

En este trabajo se aplicaron pruebas sustantivas y de detalle al rubro cartera de vivienda, para verificar la razonabilidad de sus saldos. Estas pruebas se detallan a continuación

10.2. Análisis de la calificación de créditos

Esta prueba sustantiva tiene como objetivo verificar que las calificaciones que hallan sido otorgada a los diferentes créditos de vivienda solicitados por los diversos clientes de la entidad sean los adecuados de acuerdo a la codificación de calificación de créditos expedida por la Superintendencia de Bancos y Seguros. Los procedimientos realizados fueron:

- Solicitamos al departamento de crédito nos proporcione la base de datos de la cartera de vivienda, en la cual a Diciembre del 2008 C&V contaba con 413 clientes de diferentes provincias del país.
- Se realizó una clasificación de acuerdo a la calificación de crédito asignada por la entidad a cada cliente, en la cual se pudo comprobar que 408 créditos tenían asignada calificación “A”, mientras que los créditos restantes 4 de ellos con calificación “B”, y 1 con calificación “D”, luego de analizar dichos resultados hemos concluido de que no será necesario realizar un análisis a dichos créditos con calificación “B” y “D”, ya que estos solo cubren el 1.31% del total de capital mientras que los créditos con calificación “A” cubren un 98.69% del total de capital se realizaron pruebas para validar que la calificación asignada por la entidad es la correcta (Ver. Ref. Anexo 3).
- De los 408 créditos con calificación “A”, para el cálculo de la muestra sólo se tomará una población de 407 créditos dado que el cliente No. 413 tiene un valor de capital reestructurado demasiado elevado por lo cual este será analizado individualmente la muestra seleccionada esta basada en el error tolerable, sea considerado todos los valores que superen mi materialidad de planificación para dicha muestra.
- Se procedió a la revisión de los files de crédito de cada cliente, siendo nuestro análisis verificar que la calificación otorgada por la entidad es la correcta, por lo cual se procedió a validar la información acerca las garantías hipotecarias, información financiera del cliente, aprobación del crédito, avalúo del bien hipotecado, historial crediticio del cliente a través de la central de riesgo, C&V cuenta con el servicio de Credit Reports C.A. uno de los buros de información crediticia del país mediante el cual el departamento de riesgo evalúa el historial crediticio de cada cliente.

10.2. Procedimientos de las Pruebas Sustantivas realizadas a la Cartera de Vivienda

- Se obtuvo un detalle de la cartera de vivienda por vencer, reestructurada, que no devenga intereses, vencida y las cuentas por cobrar de los intereses al 31 de diciembre del 2008



ESCUELA SUPERIOR POLITÉCNICA DEL LITORAL CENTRO DE INVESTIGACIÓN CIENTÍFICA Y TECNOLÓGICA



- Se obtuvieron listas de la antigüedad de la cartera de vivienda e intereses y cotejarlas con los saldos del balance
- Se enviaron confirmaciones de los saldos pendientes de cobro, correspondiente a clientes activos al 31/12/08.
- Se realizó el análisis de la cartera de vivienda con sus respectivos intereses
- Se comprobaron los cálculos de las provisiones
- Se consiguió un detalle de los ingresos obtenidos por la cartera de vivienda hasta el 31/12/2008 y realizar el respectivo análisis de la razonabilidad del saldo

Todos estos procedimientos fueron respaldados debidamente por los papeles de trabajo detallados en los anexos.

10.3. Conclusiones de la prueba sustantiva

Terminada la revisión por parte de los auditores podemos concluir que la asignación de calificación de crédito por parte de la entidad es la adecuada y además la misma se encuentra basada en los lineamientos exigidos por la Superintendencia de Bancos y Seguros.

Cabe recalcar que se pudo observar que 3 files de créditos no poseían las garantías hipotecarias respectiva, por lo cual se comentó esto con la administración, obteniendo por respuesta de los mismos que estos créditos fueron concedidos en el 2008 en el mes de diciembre por lo cual las garantías hipotecarias se encontraban en trámite legal al momento de la revisión de los files de créditos de cada cliente.

En la cartera de crédito al 31 de Diciembre del 2008 se pudo observar un error de clasificación de cuenta ya que dentro de la cartera se encontraba registrado un refinanciamiento de interés correspondiente al CLIENTE-REST-414, esto fue comentado a la administración, lo cuales justificaron esto como un error ya que este refinanciamiento de interés debió haber sido registrado en la cuenta No. 1615, para lo cual la entidad procedió a realizar el respectivo ajuste en el mes de enero del 2009.

11. Conclusiones y recomendaciones

11.1. Conclusiones

Nuestras conclusiones en relación al rubro de Cartera de Vivienda son:

- Los saldos de la Cartera de vivienda por vencer, Cartera de Vivienda Reestructurada, Cartera de Vivienda que no devenga intereses, Cartera de Vivienda Vencida, así como sus provisiones presentan saldos razonables al 31/12/2008, esto es 6383140.34, 126675.86, 180897.31, 5889.38, -

75108.33 respectivamente, como podemos observar en los anexos 2 al anexo 7.

- Durante la ejecución de nuestra auditoría tuvimos limitaciones ya que la compañía no nos proporcionó toda la información, lo que nos impidió probar la razonabilidad de los intereses por cobrar. De manera similar en cuanto a los ingresos por intereses, la compañía sólo nos facilitó información sobre la cartera perteneciente al mes de diciembre, el valor generado por los ingresos en ese mes por 63143.13 es razonable y representa cerca del 10% de los ingresos por intereses de todo el año, pero no podemos afirmar lo mismo para todo el año.
- Con respecto a su control interno, lo calificamos como moderado porque la compañía tiene controles en relación a sus créditos, pero muchas veces no realizan la gestión adecuada, tienen una alta rotación de directivos y además los controles no están debidamente identificados, por lo que esto aumenta su riesgo operativo.

11.2. Recomendaciones

- Recomendamos a C&V que mejore su desarrollo en cuanto a sus sistema integral de riesgos ya que tienen retrasos fundamentalmente en el tema de riesgo operativo, por lo que sería recomendable que fortalezcan su control interno.
- Aunque han reducido su índice de morosidad por debajo del promedio del sistema y debajo de su grupo comparable, esta ha aumentado con respecto al mismo período del año pasado y además se mantiene siempre volátil de un período a otro, por lo que recomendamos que aumenten su control con respecto a esto.
- La financiera tiene un costo de fondeo relativamente alto debido a que la mayor parte de su cartera pertenece a los créditos de vivienda, pero esta no genera un amplio margen financiero, por lo que recomendamos se diversifique los tipos de crédito.
- Se debe tener cuidado con la clasificación de cuentas ya que no se puede colocar en la cartera los intereses refinanciados, como si estos fuesen un crédito otorgado. Además es recomendable que tomen las acciones pertinentes para el préstamo reestructurado excesivamente alto.

7. Agradecimiento

Expresamos nuestro agradecimiento a Dios, por su amor que se ha manifestado a lo largo de nuestras vidas y solo gracias a Él muchas metas se han convertido en realidad. Agradecemos a nuestras familias, especialmente a nuestras madres por darnos sus grandes ejemplos de vida. A todos nuestros familiares por



ESCUELA SUPERIOR POLITÉCNICA DEL LITORAL CENTRO DE INVESTIGACIÓN CIENTÍFICA Y TECNOLÓGICA



motivarnos y apoyarnos en cada proyecto que emprendemos. A nuestra Institución educativa que nos ha abierto las puertas y nos ha permitido tener una formación de calidad. A nuestros profesores que en sus diversas áreas han sabido transmitir sus conocimientos para que nosotros lleguemos a ser profesionales de excelencia. A nuestro Director de Tesis que nos ayudó en el transcurso de este paso decisivo en nuestras vidas. Y finalmente agradecemos a todas aquellas personas que han aportado con sus valiosas ideas y que de alguna u otra forma han permitido convertir en realidad este proyecto.

8. Referencias

- [1] México, Whittington, O.; Pany R.; "Principios de Auditoría", n°.14 NJ: Mc Graw Hill, Inc., 2004, pág. 119- 315.
- [2] Superintendencia de Bancos y Seguros, Página web www.superban.gov.ec, Abril 12 - Mayo 16 de del 2009.
- [3] Registro Oficial, "Normas Ecuatorianas de Auditoría", edición 5, Septiembre 30 del 2002.