



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

**FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS**

**CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN  
CONTABILIDAD Y AUDITORÍA CPA.**

**TEMA:**

**“AUDITORIA DE GESTION A LA UNIDAD DE CATASTROS DEL  
GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN MORONA”**

**AUTORA:**

**SALINAS SALINAS BERÓNICA MARILU**

**TRABAJO DE TITULACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL  
TÍTULO DE**

**INGENIERÍA EN CONTABILIDAD Y AUDITORIA CPA.**

**TUTOR:**

**ING. VERA PINTO, RODDY SALUSTIO, MBA**

Guayaquil, Ecuador

15 de marzo de 2017



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS

CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN  
CONTABILIDAD Y AUDITORÍA CPA.

### CERTIFICACIÓN

Certificamos que el presente trabajo fue realizado en su totalidad por:

**Berónica Marilú Salinas Salinas**, como requerimiento parcial para la obtención del Título de: **Ingeniería en Contabilidad y Auditoría, CPA.**

### TUTOR

f. \_\_\_\_\_

Ing. Vera Pinto, Roddy Salustio, MBA

### DECANA DE LA FACULTAD

f. \_\_\_\_\_

Ing. Wong Laborde, Nancy Ivonne, Ph.D.

Guayaquil, a los 15 días del mes de Marzo de 2017



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

**FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS  
CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN  
CONTABILIDAD Y AUDITORÍA CPA.**

**DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD**

Yo, Berónica Marilú Salinas Salinas

**DECLARO QUE:**

El Trabajo de Titulación **“AUDITORIA DE GESTION A LA UNIDAD DE CATASTROS DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN MORONA”** previa a la obtención del Título de: **Ingeniera en Contabilidad y Auditoría CPA**, ha sido desarrollado respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan al pie de las páginas correspondientes, cuyas fuentes se incorporan en la bibliografía. Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría.

En virtud de esta declaración, me responsabilizo del contenido, veracidad y alcance científico del Trabajo de Titulación referido.

Guayaquil, a los 15 días del mes de Marzo de 2017

**LA AUTORA**

---

Salinas Salinas Berónica Marilú



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

**FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS**

**CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN  
CONTABILIDAD Y AUDITORÍA CPA.**

**AUTORIZACIÓN**

Yo, Berónica Marilú Salinas Salinas

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la publicación en la biblioteca de la institución del Trabajo de Titulación **“AUDITORIA DE GESTION A LA UNIDAD DE CATASTROS DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN MORONA”**, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, a los 15 días del mes de marzo de 2017

**LA AUTORA**

f. \_\_\_\_\_

# REPORTE URKUND

The screenshot displays the URKUND web interface. The browser address bar shows the URL: <https://secure.orkund.com/view/25607440-196740-895120#q1bKLVayijYOMNaxNDAGYhMdE2MdSwdS8tYHaXizPS8zLTM5MS85FQIKwM9AyNzQ1MTQwtLCxMjI1MTA2OzWgA=>. The document title is "TESIS FINAL BERONICA SALINAS.docx (D25834687)". The sender is "roddy.vera.ucsg@analysis.orkund.com" and the recipient is "roddy.vera@cu.ucsg.edu.ec". The document is dated "2017-02-17 11:02 (-05:00)".

The document content includes a declaration of authorship and a list of sources. The declaration states: "a la obtención del Título de: Ingeniera en Contabilidad y Auditoría, ha sido desarrollado respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan al pie de las páginas correspondientes, cuyas fuentes se incorporan en la bibliografía. Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría. En virtud de esta declaración, me responsabilizo del contenido, veracidad y alcance científico del Trabajo de Titulación referido. Guayaquil, Marzo de 2017. AUTORA: Salinas Salinas Berónica Marilú. Director Analista de Catastro (2 personas) Técnico de Catastro (6 personas) Jefe de la unidad (Especialista de Catastros) UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA AUTORIZACIÓN: Yo, Berónica Marilú Salinas Salinas Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la publicación en la biblioteca de la Institución del Trabajo de Titulación "AUDITORÍA DE GESTIÓN A LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DE LA UNIDAD DE CATASTROS DEL MUNICIPIO DE MORONA", cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría."

The sources listed are:

- <http://docplayer.es/18685033-Auditoria-de-gestion-a-los-procesos-administrativos-de-la-consultora-ayse-con-la-fina...>
- [ruth04112015.docx](#)
- [CAPITULO 3.docx](#)
- [TESIS LISANDRO JACINTO NAVIA 15-07-2015.docx](#)
- [http://www.morona.gob.ec/sites/default/files/LY\\_A\\_ESTRUCTURA/base\\_legal.pdf](http://www.morona.gob.ec/sites/default/files/LY_A_ESTRUCTURA/base_legal.pdf)
- [CAPITULO II Iralda Benavides.docx](#)
- [TESIS LISANDRO NAVIA 08-04-2015.pdf](#)

The interface also shows a table of contents with "Rankning" and "Sökväg/Filnamn" columns. The document is 83% viewed. The footer shows the Windows taskbar with the time 11:22 on 17/2/2017.

Link: <https://secure.orkund.com/view/25607440-196740-895120>

Ing. Vera Pinto Roddy, MBA  
TUTOR

## **AGRADECIMIENTO**

**“La gratitud es una flor que brota del alma”**

Primeramente quiero dar gracias a mi Dios, por estar conmigo a cada paso que doy, cuidándome y dándome la fortaleza para continuar con pie firme en cada batalla de mi vida, a la vez, a mi hermosa familia por su paciencia y apoyo en todo tiempo invertido durante mi carrera profesional, a mi tutor de tesis por su paciencia, y haber compartido sus conocimientos para poder salir adelante con este proyecto, a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil por abrirme sus puertas y permitirme culminar con mi carrera.

Salinas Salinas Berónica Marilú

## **DEDICATORIA**

Dedico esta meta cumplida a Dios, por guiarme siempre con su luz, y darme la sabiduría y fortaleza necesaria para seguir adelante.

A mi esposo y mis hijas ya que son el pilar fundamental en mi vida, con mucho amor y cariño dedico todo mi esfuerzo y trabajo puesto para la realización de este proyecto de tesis.

**Salinas Salinas Berónica Marilú**



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

**FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS**

**CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN  
CONTABILIDAD Y AUDITORÍA CPA.**

**TRIBUNAL DE SUSTENTACIÓN**

f. \_\_\_\_\_

Ing. Vera Pinto, Roddy Salustio, MBA

**TUTOR**

f. \_\_\_\_\_

Ing. Wong Laborde Nancy Ivonne, Ph.D.

**DECANA DE LA FACULTAD**

f. \_\_\_\_\_

Cpa. Pedro Omar Jurado Reyes, MBA

**COORDINADOR DEL AREA**





**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

**FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS**

**CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN  
CONTABILIDAD Y AUDITORÍA CPA.**

**CALIFICACIÓN**

---

Ing. Vera Pinto, Roddy Salustio, MBA

**TUTOR**

## ÍNDICE GENERAL

CERTIFICACIÓN.....	II
DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD .....	III
AUTORIZACIÓN .....	IV
AGRADECIMIENTO .....	VI
DEDICATORIA .....	VII
TRIBUNAL DE SUSTENTACIÓN.....	VIII
CALIFICACIÓN.....	IX
ÍNDICE GENERAL .....	X
ÍNDICE DE TABLAS.....	XII
ÍNDICE GRÁFICOS.....	XIII
INDICE DE ILUSTRACIONES.....	XIV
RESUMEN .....	XV
1. INTRODUCCIÓN.....	16
1.1 Situación Problemática .....	18
1.2 Formulación del problema.....	18
1.3 Proposición. ....	18
1.4 Objeto de Investigación y Campo de Acción.....	19
1.5. Variables de la Investigación.....	19
CAPÍTULO I: MARCO TEÓRICO DE LA INVESTIGACIÓN .....	20
2.1 Antecedentes del Problema.....	20
2.2. Auditoría de gestión:.....	20
2.2.1. Objetivos de la auditoría de gestión .....	21
2.2.2. Objetivos del control interno.....	21
2.2.3. Componentes del control interno.....	22
2.3. Limitaciones del Control Interno .....	23
2.4. Riesgos de auditoria.....	24
2.4.1. Muestreo en la auditoría de gestión.....	24
2.4.2. Tipos de indicadores .....	24
2.5. Hallazgo de auditoría .....	25
2.6. Identificación y conceptualización de términos básicos.....	25
2.6.1. Planificación .....	27
2.6.2 Ejecución .....	28
2.6.3. Información y Comunicación .....	28
2.7. Indicadores de gestión .....	29
2.7.1 Concepto de indicadores de gestión.....	29

2.7.2 Tipos de indicadores .....	29
2.7.3 Elementos de gestión.....	30
2.7.4. Importancia del Control Interno .....	33
2.7.5 Principios que rigen el control interno .....	33
2.7.9. Hallazgos de Auditoría .....	35
2.7.11 Estudio del sistema de control interno.....	36
2.7.12. Evaluación del Sistema de Control Interno.....	37
2.7.13. El control de gestión .....	37
2.7.14 Componentes de Control Interno .....	37
CAPITULO II: MARCO METODOLÓGICO DE LA INVESTIGACIÓN. ....	40
3.1 Metodología de la investigación .....	40
3.2. Diseño de la Investigación .....	40
3.3. Población y muestra.....	42
3.3.1. Población.....	42
3.3.2. Muestra.....	43
3.4. Análisis FODA .....	43
CAPÍTULO III: ANALISIS DE LOS RESULTADOS .....	45
4.1. Orígenes del Cantón Morona.....	45
4.2 Ubicación Geográfica .....	46
4.3 Descripción del Municipio.....	47
4.3.1. Estructura orgánico funcional del gobierno municipal del cantón morona .....	49
Grafico 3 . Estructura orgánico funcional del gobierno municipal del cantón morona .....	49
4.3.2. Misión, Visión y Objetivos de la entidad.....	50
4.3.3. Principales políticas y estrategias institucionales .....	50
4.4. Plan de Ordenamiento Territorial.....	51
4.5. Lugar del proyecto de investigación: .....	55
4.6. Análisis del Estado Actual .....	56
4.7. Análisis cuantitativo .....	58
4.7.1. Resultados Obtenidos.....	58
4.7.2 Explicación de los datos obtenidos mediante los métodos aplicados.....	59
4.1. CONCLUSIONES.....	74
4.2. RECOMENDACIONES.....	76
Capitulo V : Bibliografía.....	77

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 VARIACION DEL RIESGO DE DETECCION DE AUDITORÍA .....	22
Tabla 2 Unidad de Catastros del Departamento de Gestión de Control Urbano del Gobierno Municipal del Cantón Morona.....	42
Tabla 3 Entrevista aplicada al Director del Departamento. ....	60
Tabla 4 Análisis de la Encuesta .....	66
Tabla 5 Análisis de la Encuesta .....	67
Tabla 6 Opciones de Respuesta .....	68
Tabla 7 Analisis por Categorías .....	69
Tabla 8 Categorías y porcentajes.....	70
Tabla 9 Categorías y Porcentajes .....	71
Tabla 10 Categorías y Porcentaje .....	72
Tabla 11 Categorías y porcentajes .....	73

## ÍNDICE GRÁFICOS

Grafico 1 Componentes del Control Interno .....	23
Grafico 2 PLANO CATASTRAL URBANO DE LA CIUDAD DE MACA .....	46
Grafico 3 . Estructura orgánico funcional del gobierno municipal del cantón morona .....	49
Grafico 4 Condiciones del Programa Catastral .....	65
Grafico 5 Levantamiento a predios individuales .....	66
Grafico 6 Capacitaciones sobre Actualizacion Castratal .....	67
Grafico 7 Análisis de la Importancia .....	68
Grafico 8 Servicio Brindado en la Unidad de Catastros .....	69
Grafico 9 Actualizacion Catastral .....	70
Grafico 10 Entendimiento de Visión y Misión .....	71
Grafico 11 Cumplimiento de Metas y Objetivos .....	72

## INDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1 Edificio central del gobierno municipal del Cantón Morona.....	54
Ilustración 2 Estructura orgánico funcional de la unidad de catastros.....	55
Ilustración 3 Personal técnico de la unidad de catastros.....	56

## RESUMEN

### **“AUDITORIA DE GESTION A LA UNIDAD DE CATASTROS DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN MORONA”**

La auditoría de gestión es una técnica relativamente nueva de asesoramiento que ayuda a analizar, diagnosticar y establecer recomendaciones a las empresas, con el fin de conseguir con éxito una estrategia. Uno de los motivos principales por el cual una empresa puede decidir emprender una auditoría de gestión es el cambio que se hace indispensable para reajustar la gestión o la organización de la misma.

En este trabajo de Auditoría de Gestión, se busca mejorar las estrategias y técnicas para llevar un catastro correcto y un eficiente manejo de datos y de cartografía con el fin de mejorar el desempeño de las actividades de cada funcionario, y la atención brindada a los usuarios que mantienen predios en la Ciudad de Macas. Con un catastro actualizado, en donde no existan diferencia de datos, tanto en el Registro de la Propiedad como en Catastros. Por ello se ha visto la necesidad de realizar una “Auditoría de Gestión para en la Actualización Catastral del Departamento de Gestión de Control de Avalúos y Catastros del Gobierno Municipal del Cantón Morona”.

***Palabras Claves: (Auditoría, catastro, actualización, usuarios, predios, cartografía, Gestión, etc.***

## 1. INTRODUCCIÓN

El área urbana y rural y las cabeceras parroquiales, del Gobierno Municipal del Cantón Morona no cuentan con información catastral actualizada. El último registro que se tiene de actualización catastral como tal son para el área urbana la realizada en el año 2004 como parte de la Actualización del Plan de Desarrollo Estratégico Cantonal de Ordenamiento Territorial del Cantón Morona.

En la actualidad la cartografía en existencia no es consistente con los datos reales de los predios, con la base de datos del sistema catastral y con la base de datos del Registro de la Propiedad. También en gran parte del territorio no se cuenta con deslinde predial. La incorporación tanto en la parte norte como en la parte sur de la ciudad de predios al catastro urbano, considerados como rurales, ha generado duplicidad en fichas catastrales. En cuanto a construcciones muchas han sufrido alteraciones y otras se han construido sin los respectivos permisos debido a falta de control. Se une también el hecho de que la metodología de valoración de la propiedad urbana es bastante subjetiva, dejando a criterio del funcionario respectivo la asignación de un valor específico.

El catastro desactualizado contribuye a elevar los montos de cartera vencida, levantar procesos de coactivas por deudas en predios que no existen, emitir catastros de mejoras con datos ajenos a la realidad, solicitudes constantes de usuarios que solicitan re avalúos, no proporcionar información completa y veraz para procesos de planificación, etc.

El presente proyecto, en cumplimiento también de lo previsto en la ley, permitirá obtener información confiable, con la ejecución de procesos objetivos claros, información que será utilizada para las diferentes actividades de ordenamiento territorial.

Para el efecto, se llevó a cabo la descripción de cuatro capítulos en el trabajo de titulación el cual se encuentra formado por la introducción donde contiene la descripción de toda la tesis, la situación problemática, la formulación del problema, y planteamiento de la hipótesis o proposición.



El Capítulo I, que establece los preceptos teóricos, con base en el desarrollo de los antecedentes investigativos, así como en los diferentes conceptos acerca de la Auditoría de Gestión, se define la problemática que se investiga y la propuesta de solución.

El capítulo II, que establece el marco metodológico donde se expone el diseño y tipo de investigación y de método, así como también las técnicas e instrumentos se utilizarán para la recopilación de la información y para el análisis de los datos, se y determina la población y la muestra de estudio.

El capítulo III, se realiza un diagnóstico del estado actual de la problemática que se investiga, así mismo se explicará los resultados obtenidos mediante los métodos aplicados, así como también la Interpretación de los resultados del diagnóstico obtenido.

El capítulo IV, De acuerdo con la revisión, los resultados del análisis y estudio completo se emiten las conclusiones y recomendaciones que se refieren con el objetivo planteado en este estudio.

La parte final de la presente investigación se refiere a la elaboración de las referencias bibliográficas que complementan el estudio.

## **1.1 Situación Problemática**

En la actualidad, los sistemas de información geográfica plantean la solución para la eficiente administración y control de los bienes inmuebles de la Ciudad de Macas en crecimiento o que, por su propia dinámica, están en continuo cambio y se hace prácticamente imposible si no se cuenta con un riguroso inventario inmobiliario asociado con sus bases de datos correspondientes.

El índice de crecimiento poblacional, en Ciudad de Macas, Provincia de Morona Santiago, ha sido uno de los más altos registrados dentro del territorio ecuatoriano, según lo demuestra la información de la base de datos de la provincia, han ubicado al cantón Morona, y especialmente la ciudad de Macas, con índice del 10% anual, que es uno de los más altos, por esta razón el Gobierno Municipal del Cantón Morona, es el organismo encargado de implementar el plan de desarrollo y ordenamiento territorial, tendientes a fortalecer, equilibrar y cualificar los servicios municipales, para garantizar el uso sostenible de los recursos naturales y el buen vivir, emitir normas y ordenanzas de control del crecimiento urbano de la ciudad de Macas, para que no se dé un crecimiento desorganizado, irresponsable, anti técnico, y cuyas consecuencias por falta de control acarreen problemas sociales y delictivos dentro de la ciudad.

## **1.2 Formulación del problema**

¿Cómo incide la ausencia de Información Catastral actualizada para la lograr lo propuesto en esta Auditoría de Gestión?

## **1.3 Proposición.**

Una Auditoria de Gestión en la Actualización Catastral de la Unidad de Catastros del Departamento de Avalúos del Gobierno Municipal del Cantón Morona.

## **1.4 Objeto de Investigación y Campo de Acción**

El objeto de la investigación tiene como resultado el poder evaluar cómo se encuentra el proceso de actualización catastral, así como conceptualizar y considerar aspectos importantes en la misma tomando en consideración que no ha existido un tipo de evaluación amplio. El campo de acción corresponde al departamento de la unidad de catastros del Departamento de avalúos del Gobierno municipal del cantón Morona.

## **1.5. Variables de la Investigación**

Las variables de la investigación hacen referencia a aquellos componentes esenciales que forman parte del estudio, inclusive dan lugar a las palabras claves, por esta razón, deben ser fundamentadas con base en un análisis exhaustivo, donde se ponga de manifiesto las concepciones científicas de las mismas.

Las variables del estudio son de dos tipos, independiente y dependiente, la primera representa la causa del problema, mientras que la segunda es el efecto, donde se hace referencia a la actualización catastral.

- **Variable independiente:** Departamento de Gestión de Control de Avalúos y Catastros del Gobierno Municipal del Cantón Morona.
- **Variable dependiente:** Procedimientos de Auditoría de Gestión de la Unidad de Catastros.

## **CAPÍTULO I: MARCO TEÓRICO DE LA INVESTIGACIÓN**

### **2.1 Antecedentes del Problema**

El catastro municipal del Gobierno Municipal del Cantón Morona adolece de varias deficiencias, entre ellas que no existen procedimientos establecidos para su manejo lo que ha generado desactualización especialmente en áreas consolidadas.

El período de tiempo transcurrido desde las últimas actualizaciones unido al desconocimiento en el manejo de información, hace imprescindible la realización de una nueva actualización catastral.

La Auditoría de Gestión tiene el propósito de verificar y evaluar la eficacia de esta actualización catastral, y el cumplimiento de los objetivos, leyes y ordenanzas vigentes, y así disponer de la información física y digital actualizada que sustentará la gestión en el ámbito territorial que consta en el Plan de Desarrollo Estratégico del Cantón Morona. (Arens, 2007)

### **2.2. Auditoría de gestión:**

La Auditoría de Gestión es un proceso que nos permite examinar y evaluar las actividades realizadas en una organización, sector, programa, proyecto u operación. Actividad que sobre la base de un modelo y un marco normativo, permite determinar el grado de eficiencia, eficacia y calidad de la utilización de los recursos disponibles, el desarrollo de procesos y la entrega de productos o de servicios, acordes con las necesidades de los cliente, los mismos que podrán ser mejorados en forma continua, a través de la aplicación de las recomendaciones emanadas del informe de auditoría.

Todo el Proceso de Auditoría se basa en criterios o estándares que permitan medir la calidad del trabajo efectuado en cada una de las fases, las mismas que constituyen una cadena de valor, que se inicia con el diagnóstico preliminar en el cual se tiene un primer acercamiento a la empresa o institución, se podría decir que el Auditor empieza a medir potencialmente el nivel de riesgo inherente. (Velasquez Navas, 2013)

### **2.2.1. Objetivos de la auditoría de gestión**

Según (Velasquez Navas, 2013) los objetivos de Auditoría de Gestión son:

- Evaluar el grado de cumplimiento de la misión, políticas, objetivos, estrategias, metas, consideradas en los planes y programas a través de la aplicación de indicadores de gestión que permitan medir el grado eficiencia, eficacia y calidad, como también el impacto que esta genera en el sector.
- Identificar y evaluar las variables generadas por la gestión, en procesos o actividades que generan valor agregado.
- Determinar el grado de confiabilidad del Control Interno a través de la evaluación de riesgos o factores de riesgo internos y externos que podrían afectar a la consecución de metas y objetivos.

### **2.2.2. Objetivos del control interno**

Según (Mantilla B & Blanco Luna, 2010) los objetivos se ubican dentro de tres categorías:

- **Operacionales.**- Relacionados con el uso efectivo y eficiente de los recursos de la entidad.
- **Información financiera.**- Relacionada con la preparación y divulgación de estados financieros públicos confiables.
- **Cumplimiento.**- Relacionado con el cumplimiento de la entidad con las leyes y regulaciones aplicables.

### 2.2.3. Componentes del control interno

Según (Mantilla, 2009) la estructura de control interno en el sector gubernamental tiene los siguientes componentes.

- Ambiente de control
- Evaluación de riesgos
- Actividades de control
- Información y comunicación
- Supervisión y seguimiento

**Tabla 1 VARIACION DEL RIESGO DE DETECCION DE AUDITORÍA**

<b>Nivel de riesgo</b>	<b>Significatividad</b>	<b>Factores de riesgo</b>	<b>Probabilidad de ocurrencias de errores</b>
MINIMO	No significativo	No existen	Remota
BAJO	Significativo	Existen algunos pero poco importantes	Improbable
MEDIO	Muy significativo	Existen algunos	Posible
ALTO	Muy significativo	Existen varios y son importantes	Probable

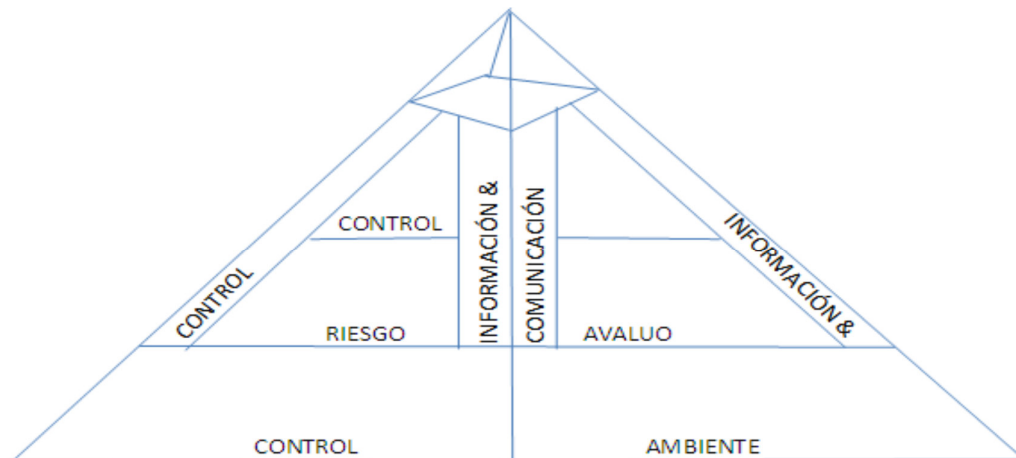
Fuente: (Ecuador, 2010, pág. 62)

Elaborado por: Berónica Salinas

### 2.3. Limitaciones del Control Interno

Las características básicas de los controles internos consisten en que dan una seguridad razonable, aunque no absoluta. Por bien diseñados que estén, los controles siempre tendrán limitaciones inherentes. Un principio fundamental que debe tomarse en cuenta es el que los controles internos deben concebirse con ajuste al marco legal y a las normas que le corresponde aplicar a cada entidad. La disfuncionalidad de los procesos, la colusión y el sesgo gerencial, entre otros, pueden afectar el funcionamiento del sistema de control interno y por lo tanto el logro de los objetivos. (Ecuador, 2010)

**Gráfico 1** Componentes del Control Interno



**Fuente:** (Mantilla B S. A., 2005)

**Autora:** Berónica Salinas

## 2.4. Riesgos de auditoría

De acuerdo con las NIA, riesgo en la auditoría significa el riesgo de que el auditor opine de manera inapropiada sobre una auditoría, siempre que existan errores importantes en la temática. El riesgo en la auditoría tiene tres componentes: riesgo inherente, riesgo de control y riesgo de detección. (Mantilla, 2009)

### 2.4.1. Muestreo en la auditoría de gestión

*“Según (Dueñas Lopez, 2013), muestreo de Auditoría es la aplicación de procedimientos a menos del 100% de partidas de una población, para obtener y evaluar la evidencia de auditoría que fundamente una conclusión sobre la población objeto de examen”*

### 2.4.2. Tipos de indicadores

- ***Indicador de eficiencia***

Se aplica para medir la relación establecida entre las metas alcanzadas y los recursos ejercidos para el fin y se determinan:

**Eficiencia=**  $\frac{\text{Eficiencia Programática}}{\text{Eficiencia Presupuestal}}$

La eficiencia es el cumplimiento de los objetivos y metas programado con el mínimo de los recursos disponibles.

- La utilización de los recursos humanos, físicos, financieros y de tiempo.
- El cumplimiento de actividades tareas o metas.



- **Indicadores de eficacia**

Son los que permiten determinar, cuantitativamente el grado de cumplimiento de una meta en un periodo determinado o el ejercicio de los resultados en relación al presupuesto, a saber:

$$\text{Eficacia Programática} = \frac{\text{Metas Alcanzadas}}{\text{Metas Programadas}}$$

$$\text{Eficacia Presupuestal} = \frac{\text{Presupuesto Ejercido}}{\text{Presupuesto Asignado}}$$

## 2.5. Hallazgo de auditoría

Se refiere a cualquier situación relevante que se determina, por medio de la aplicación de los procedimientos de la Auditoría, debe ser estructurado de acuerdo con determinados atributos (criterio, condición, causa y efecto) y, obviamente, tiene que ser de interés para la organización auditada. (Velasquez Navas, 2013)

## 2.6. Identificación y conceptualización de términos básicos

Con relación a la identificación y conceptualización de los términos básicos utilizados en la presente investigación, se presenta los siguientes conceptos, que fueron tomados como parte de la revisión bibliografía realizada por el autor (Villavicencio Gonzalez, Módulo III de Auditoría de Gestión, 2013).

**Auditor.-** Se refiere a una persona capacitada designada a la evaluación y control de la gestión administrativa y financiera de la empresa con el objeto de elaborar un informe o dictamen con la finalidad de mejorar la eficiencia y desempeño de la organización gubernamental o privada.

**Auditor Gubernamental.-** Es un profesional capacitado y con destreza en la realización de auditorías gubernamentales, enfocado en detectar e investigar fraude y la realización de informes en sus hallazgos para los cuales utilizan técnicas administrativas y penales.

**Contador Público Autorizado.-** Persona con alto grado de habilidad analítica, con altos conocimientos contables que normará las operaciones comerciales de las organizaciones y la sociedad.

**Responsabilidad.-** Se define como el respeto permanente y consciente de sus obligaciones y a los principios éticos del ejercicio profesional, el cual debe cumplir las exigencias de los mandatos de las leyes civiles, penales y administrativas.

**Catastros.-**El término catastro es aquel que se usa para designar al censo o registro que tiene el Estado de los diferentes tipos de propiedades privadas y establecimientos existentes en su territorio.

**Objetividad. -** Termina asociado a la cualidad del objeto, donde se emiten opiniones y criterios que se encuentran formando parte del mismo, sin desviarse del tema.

**Gestión.-** Representa por la eficiencia, eficacia y calidad con que se desarrollan las actividades en beneficio de la colectividad. También involucra a la efectividad o productividad.

**Cumplimiento.-** Tener que hacer las cosas conforme a la leyes establecidas y regulaciones aplicables en una entidad.

**Integridad.-** La calidad o estado de ser de principios morales sólidos; rectitud, honestidad y sinceridad; el deseo de hacer las cosas correctas, profesar y vivir de acuerdo con un conjunto de valores y expectativas.

### **2.6.1. Planificación**

La planificación es la primera fase del proceso de la auditoría y de su concepción dependerá la eficiencia y efectividad en el logro de los objetivos propuestos, utilizando los recursos estrictamente necesarios. La planificación será cuidadosa y creativa, positiva e imaginativa, considerará alternativas y seleccionará los métodos más apropiados para realizar las tareas.

En esta fase se deben aclarar las siguientes interrogantes:

- ¿Dónde se va a realizar el trabajo?
- ¿Cuándo o en qué tiempo se realizará?
- ¿Quiénes participaran en la tarea?

Se debe realizar una planificación preliminar y una específica.

**Preliminar:** es el conocimiento general de la empresa a auditar, la actividad que realiza, misión, visión, objetivos, metas base legal.

**Específica:** es el enfoque por componente, determina el área o procesos a evaluar, se establecen pruebas sustantivas y de cumplimiento, se delega funciones y responsabilidades al equipo auditor, se establecen las fechas de ejecución del examen, se evalúa el control interno por cada componente, determina los niveles de confianza, establece los niveles de riesgo de control y se elabora los programas de Auditoría.

### **2.6.2 Ejecución**

Aporte personal, “En esta fase es donde se ejecuta todo lo planteado en la fase anterior, aquí se desarrolla los hallazgos y se obtienen toda la evidencia necesaria en cantidad y calidad apropiada (suficiente, competente y relevante) basada en los criterios de auditoría”.

“Es la aplicación del programa de auditoría detallado y específico para cada componente escogido para examinarse, que comprende la aplicación de las técnicas de auditoría a utilizarse. En esta fase es muy importante, tener presente que el trabajo de los Especialistas no auditores, debe realizarse conforme a los objetivos de la planeación; además, es necesario, que el auditor que ejerce la jefatura del equipo o grupo oriente y revise el trabajo para asegurar el cumplimiento de los programas y de los objetivos trazados: igualmente se requiere que el trabajo sea supervisado adecuadamente por parte del auditor más experimentado” (Franklin, 2009).

### **2.6.3. Información y Comunicación**

Aporte personal “El informe de auditoría es el producto final del trabajo del auditor en el cual se redacta el informe de auditoría, en forma conjunta entre los auditores con funciones de jefe de grupo y supervisor, en el cual se comunica a la empresa los resultados; para promover la toma de acciones correctivas de inmediato, es menester que el borrador del informe antes de su emisión, sea discutido en una Conferencia Final con los responsables de la Gestión y los funcionarios de más alto nivel relacionados con el examen; esto le permitirá por una parte reforzar y perfeccionar sus comentarios, conclusiones y recomendaciones; pero por otra parte, permitir que expresen sus puntos de vista y ejerzan su legítima defensa”.

## **2.7. Indicadores de gestión**

### **2.7.1 Concepto de indicadores de gestión**

“Un indicador es una estadística simple o compuesta que refleja algún rasgo importante de un sistema dentro de un contexto de interpretación. Es una relación cuantitativa entre dos cantidades que corresponden a un mismo proceso o procesos diferentes. Por si solo no son relevantes, pues solo adquieren importancia cuando se los compara con otros de la misma naturaleza” (Mantilla, 2010).

Según, Benjamín (2011) “Un sistema de indicadores permite hacer comparaciones, elaborar juicios, analizar tendencias y predecir cambios. Puede medir el desempeño de un individuo, de un sistema y sus niveles, de una organización, el comportamiento de un contexto, el costo y la calidad de los insumos, la eficiencia de los procesos, la relevancia de los bienes y servicios producidos en relación con necesidades específicas”.

### **2.7.2 Tipos de indicadores**

Indicador de eficiencia

Se aplica para medir la relación establecida entre las metas alcanzadas y los recursos ejercidos para el fin y se determinan:

Eficiencia= Eficiencia Programática

Eficiencia Presupuestal

La eficiencia es el cumplimiento de los objetivos y metas programado con el mínimo de los recursos disponibles.

La eficiencia pertenecen valorar el rendimiento (producción física) de insumos, recursos y esfuerzos dedicados a obtener objetivos con tiempos y costos registrados y analizados. Dentro del sistema de seguimiento y evaluación, los indicadores de gestión permiten la valoración de al menos los siguientes elementos:

La utilización de los recursos humanos, físicos, financieros y de tiempo.  
El cumplimiento de actividades tareas o metas.

Indicadores de eficacia

Son los que permiten determinar, cuantitativamente el grado de cumplimiento de una meta en un periodo determinado o el ejercicio de los resultados en relación al presupuesto asignado, a saber:

Eficacia Programática =  $\frac{\text{Metas Alcanzadas}}{\text{Metas Programadas}}$

Eficacia Presupuestal =  $\frac{\text{Presupuesto Ejercido}}{\text{Presupuesto Asignado}}$

La eficacia es la capacidad de lograr los objetivos y metas programadas con los recursos disponibles y en un tiempo determinado.

“En la eficacia programática la cifra mayor a uno constituye un resultado positivo, cuando es menor a uno significa incumplimiento, en la eficacia presupuestal la cifra mayor significa sobre ejercicio, cuando es menor puede iniciar un uso más racional de los recursos” (Maldonado, 2011, p, 150).

### **2.7.3 Elementos de gestión**

Las cinco "E", esto es, Economía, Eficiencia, Eficacia, Ecología y Ética, que a continuación se definen:

Economía:

Uso oportuno de los recursos idóneos en cantidad y calidad correctas en el momento previsto, en el lugar indicado, y al precio convenido; es decir, adquisición o producción al menor costo posible, con relación a los programas de la organización y a las condiciones y opciones que presenta el mercado, teniendo en cuenta la adecuada

calidad. La responsabilidad gerencial también se define por el manejo de los recursos en función de su rentabilidad (en las actividades que les sea aplicable), el criterio de economía en su administración. (Andrade, 2013)

Eficiencia:

El grado de eficiencia viene dado por la relación entre los bienes adquiridos o producidos o los servicios prestados, por un lado y los recursos utilizados, por otro. Una actuación eficiente es aquella que con recursos determinados obtiene un resultado máximo, o que con unos recursos mínimos mantiene la calidad y cantidad de un servicio determinado. (Andrade, 2013)

Eficacia:

Existe eficacia cuando una determinada actividad con servicio obtiene los resultados esperados independientemente de los recursos utilizados para obtener dichos resultados. La eficacia de una organización se mide por el grado de cumplimiento de los objetivos previstos es decir, comparando los resultados reales obtenidos con los resultados previstos, la evaluación de la eficacia en una entidad no puede realizarse sin la existencia de un plan, presupuesto o programa, en lo que los objetivos aparezcan claramente establecidos y cuantificados. (Andrade, 2013)

Ecología

Son las condiciones, operaciones y prácticas relativas a los requisitos ambientales y su impacto, que deben ser reconocidos y evaluados en una gestión institucional, de un proyecto, programa o actividad. (Andrade, 2013)

Ética

Es un elemento básico de la gestión institucional, expresada en la moral y conducta individual y grupal, de los funcionarios y empleados de una entidad, basada en sus deberes, en su código de ética, en las leyes, en las normas constitucionales y legales vigentes en una sociedad. (Andrade, 2013)

“El Estado requiere de planificación estratégica y de parámetros e indicadores de gestión cuyo diseño e implantación es de responsabilidad de los administradores de las instituciones públicas en razón de su responsabilidad social de rendición de cuentas y de demostrar su gestión y sus resultados” (Maldonado, 2011).

### **Control Interno**

Mantilla (2011) manifiesta “El control interno es un proceso, efectuado por el consejo de administración, la dirección y el resto del personal de una entidad, diseñado con el objeto de proporcionar un grado de seguridad razonable en cuanto a la consecución de objetivos dentro de las siguientes categorías:”

Eficacia y eficiencia de las operaciones

Fiabilidad de la información financiera

Cumplimiento de las leyes y normas aplicables

De acuerdo a la NEA 10 Evaluación de Riego y Control, se define de la siguiente manera:

Sistema de control interno significa todas las políticas y procedimientos ( controles internos) adaptados por la administración de una entidad para ayudar a lograr el objetivo de la administración de asegurar, tanto como sea factible, la conducción ordenada y eficiente de su negocio, incluyendo adhesión a las políticas de administración, la salvaguarda de activos, la prevención y detección de fraude y error, la precisión e integridad de los registros contables y la oportuna preparación de información financiera contable.

### **Objetivos:**

- Proteger activos y salvaguardar los bienes del ente.
- Garantizar la razonabilidad y confiabilidad de la información contable y la integridad de los sistemas de información.
- Asegurar el cumplimiento de la normativa aplicable.



- Promover la eficiencia operativa.
- Fomentar la Adhesión a la política administrativa establecida.
- Garantizar el cumplimiento de metas y objetivos programados.

#### **2.7.4. Importancia del Control Interno**

El control interno contribuye a la seguridad del sistema contable que se utiliza en la empresa, fijando y evaluando los procedimientos administrativos, contables y financieros que ayudan a que la empresa realice su objeto. Pues detecta las irregularidades y errores y propugna por la solución factible evaluando todos los niveles de autoridad, la administración del personal, los métodos y sistemas contables. Es por ello que en los últimos años se ha venido incrementando la aplicación del control interno en las organizaciones, debido a lo práctico que resulta al medir la eficiencia y la productividad al momento de implantarlos, conduciendo así a conocer la situación real de las mismas.

Visto lo anterior se puede deducir que el sistema de control interno es primordial en las empresas, por la seguridad que presta para el buen desarrollo de las tareas diarias, y para la auditoría se convierte en algo necesario, para decidir hacia donde deberá dirigirse los mayores esfuerzos durante su examen y si el sistema presenta debilidades se puede incidir en su mejoramiento, aunque este no sea el fin de la auditoría.

#### **2.7.5 Principios que rigen el control interno**

Mantilla (2011) manifiesta que “Los principios que rige el control interno son los siguientes:

División del trabajo

Fijación de responsabilidad

Cargo y descargo

### **2.7.6 División del trabajo**

Arens (2007) manifiesta que “La esencia de éste principio descansa en la separación de funciones de las unidades operativas de actividades de forma tal que una persona no tenga un control completo de la operación, para lo cual se debe distribuir el trabajo de modo que una operación no comience y termine en la persona o departamento que la inició”.

“Lo esencial es precisar que los procesos de elaboración y aprobación de los documentos primarios, se efectúen por personas distintas a las que los registran y éstos no sean los que elaboran y aprueban los comprobantes de operaciones que sirven de base a las anotaciones” (Arens, 2007).

### **2.7.7 Fijación de Responsabilidad**

Que los procedimientos inherentes al control de las operaciones económicas, así como la elaboración de los documentos pertinentes, permitan determinar en todos los casos, la responsabilidad primaria sobre todas las anotaciones y operaciones llevadas a cabo. Se parte de la concepción de que las normas y procedimientos estructurados, sobre la base de una adecuada organización, prevean las funciones de cada área, o sea, que hay que hacer, así como las consecuentes responsabilidades de cada uno de los integrantes de una unidad organizativa, expresando el cómo hay que hacer y quién debe hacerlo.

### **2.7.8 Cargo y Descargo**

Este principio está íntimamente relacionado al de la fijación de responsabilidad, pues facilita la aplicación del mismo cuando es necesario. Debe entenderse el máximo control de lo que entra y sale; cualquier operación registrada en una cuenta contraria a su naturaleza debe ser investigada al máximo.

Consiste simplemente en que cuando se produce una entrega de algo: mercancías, documentos, dinero, etc. (descargo), existe una contrapartida o recepción (cargo). Cuando esta operación se formaliza documentalmente, la persona que recibe, firma el documento asumiendo la custodia de los medios recibidos.

### **2.7.9. Hallazgos de Auditoría**

Fernández (2011) manifiesta que “La palabra hallazgo en la Auditoría de Gestión se lo emplea para referirse a cualquier situación deficiente y relevante que se determine por medio de la aplicación de los diferentes componentes de auditoría en los diferentes componentes, debiéndose reestructurar de acuerdo a sus atributos (condición, criterio, causa, efecto) y obviamente según el interés para la organización auditada.”

#### **2.7.10 Atributos del Hallazgo**

Condición.- La realidad encontrada.

“Son todas las situaciones deficientes encontradas por el auditor en relación con una operación, actividad o transacción y refleja el grado en que los criterios están siendo logrados o aplicados. La condición puede ser un criterio que no se está aplicando o logrando, o bien, que el criterio que se está aplicando no se esté logrando” (Fernández, 2011, p. 25).

Criterio.-Cómo debe ser (la norma, la ley, el reglamento).

Son las normas o parámetros con los cuales el auditor mide, la condición es decir son las unidades de medida que permiten la evaluación de la condición actual.

Causa.-Qué originó la diferencia encontrada.

Efecto.-Qué efectos puede ocasionar la diferencia encontrada.

Son los resultados adversos, reales, potenciales que obtiene el auditor, al compararla condición y el criterio respectivo. Por lo general, se representa como la pérdida de dinero o en eficiencia y eficacia, a raíz de la falta de aplicación de los estándares establecidos o por el fracaso en el logro de las metas y objetivos.

“Al plasmar el hallazgo el auditor primeramente indicará el título del hallazgo, luego los atributos, a continuación indicarán la opinión de las personas auditadas sobre el

hallazgo encontrado, posteriormente indicarán su conclusión sobre el hallazgo y finalmente hará las recomendaciones pertinentes. Es conveniente que los hallazgos sean presentados en hojas individuales” (Fernández, 2011, p. 25)

### **2.7.11 Estudio del sistema de control interno**

Mantilla (2009) señala que “Existen tres métodos de evaluación del sistema de control interno”:

- Descriptivo
- Flujogramas
- Cuestionarios

a) Método descriptivo o de memorándums.- “consiste en confeccionar un memorándum donde se describe cada uno de los procesos que tienen lugar en la entidad que se va a auditar. Normalmente el Auditor obtiene esta información de la gerencia de la empresa. Es un método de difícil aplicación a las grandes empresas en la que por su complejidad, no proporcionan una adecuada y rápida comprensión del sistema de control interno que se está analizando”(Mantilla, 2009)

b) Método de los flujogramas.- consiste en la elaboración de diagramas que presentan gráficamente los flujos de los documentos, de las operaciones que se realizan con éstos y de las personas que intervienen en las mismas, empleando para ello un conjunto de símbolos que permitan identificar los circuitos operativos de un ciclo de transacciones de los que son representativos.

c) Método de cuestionarios.- “consiste en obtener la información acerca del SCI a partir de una serie de cuestiones previamente preparados por el auditor para cada una de las áreas en las que se va a dividir el trabajo de auditoría” (Mantilla 2009).

### **2.7.12. Evaluación del Sistema de Control Interno**

Mantilla (2009), señala que “La contrastación o evaluación del SCI se lleva a cabo mediante la aplicación de de pruebas sustantivas y de cumplimiento.”

Pruebas Sustantivas.- Son aquellas que se aplican para determinar la consistencia y razonabilidad.

Pruebas de Cumplimiento.- Son aquellas que se aplican para verificar si cumplen o no con algo.

El auditor deberá obtener evidencia de auditoría mediante pruebas de cumplimiento de:

Eficiencia.- El control existe.

Efectividad.- El control está funcionando con eficiencia

Continuidad.-El control ha estado funcionando durante todo el periodo.

### **2.7.13. El control de gestión**

Es el proceso administrativo que sirve para evaluar el grado de cumplimiento de los objetivos organizacionales previstos por la dirección o gobierno corporativo. Es decir, el control de gestión tiene por objeto comprobar de manera periódica y sistemática si está actuando de acuerdo con lo programado”

### **2.7.14 Componentes de Control Interno**

Mantilla (2009) señala que “Los componentes del sistema de Control Interno pueden considerarse como un conjunto de normas que son utilizados para evaluar el control interno y determinar su efectividad; la estructura de control interno en el sector gubernamental tiene los siguientes componentes”:

- a) Ambiente de control
- b) Evaluación de riesgos
- c) Actividades de control
- d) Información y comunicación
- e) Supervisión y seguimiento

## **Ambiente de Control**

“El ambiente o entorno de control es el conjunto de circunstancias y conductas que enmarcan el accionar de la entidad desde la perspectiva del control interno” (Mantilla, 2009).

- Integridad y valores éticos
- Incentivos tentaciones
- Estructura organizacional
- Asignación de autoridad y responsabilidades.
- Políticas y prácticas de recursos humanos.

## **Evaluación del Riesgo**

“El riesgo es la probabilidad de ocurrencia de un evento no deseado que podría afectar la ejecución de los procesos y el logro de los objetivos de la institución. De modo que la máxima autoridad, el nivel directivo y todo el personal de la entidad serán responsables de efectuar el proceso de administración de riesgos, que implica la metodología, estrategias, técnicas y procedimientos, que permitirá identificar, analizar y tratar los potenciales riesgos” (Mantilla, 2009).

- Identificación de riesgos
- Factores (externos, expectativas cambiantes, competencia)
- Factores internos (calidad del personal, métodos de entretenimiento, naturaleza de actividades, comités de auditoría que no actúan).

## **Actividades de Control**

Son las políticas y procedimientos para manejar los riesgos en la consecución de los objetivos institucionales, tales actividades se dan en toda la organización, todos los niveles y en todas las funciones. Incluyen acciones de control de detección y prevención, revisión de procesos y acciones correctivas cuando se detectan desviaciones e incumplimientos.

- Revisión de alto nivel
- Revisiones directas o administrativas
- Procedimientos de información
- Indicadores de desempeño

### **2.7.15 Información y Comunicación**

El sistema de información y comunicación, está constituido por métodos establecidos para registrar, procesar, resumir e informar sobre las operaciones técnicas, administrativas y financieras de una entidad. La calidad de la información que brinda el sistema facilita a la máxima autoridad adoptar decisiones adecuadas que permitan controlar las actividades de la entidad y preparar información confiable.

- Contenido apropiado
- Información oportuna
- Información actual
- Información exacta
- Información accesible

## **CAPITULO II: MARCO METODOLÒGICO DE LA INVESTIGACIÓN.**

### **3.1 Metodología de la investigación**

El presente examen se efectuará el enfoque mixto ya que pretendemos combinar las acciones cuantitativas y cualitativas a través del método de acción participativa a través de cuestionarios, entrevistas, así como la cuantificación de los datos resultantes de esta investigación. (Blanco, 2010)

El enfoque mixto ayuda a clarificar y a formular el planteamiento del problema, así como las formas más apropiadas para estudiar y teorizar los problemas de investigación.

Las modalidades del enfoque mixto pueden ser por diseño de dos etapas, enfoque dominante o principal, diseños en paralelo y diseños mixtos complejos. La modalidad del enfoque mixto que se utilizó en esta investigación fue el diseño de dos etapas, ya que la aplicación de los instrumentos se hizo de forma simultánea, y al momento del análisis de datos cuantitativos complementaron con cualitativos de forma triangular, haciendo uso de los conceptos bases de la investigación. Esta complementación de datos cualitativos como cuantitativos se dio durante el proceso de información arrojada por los instrumentos, con la finalidad de tener una interpretación del porqué de las respuestas. (Villavicencio Gonzalez, Módulo III de Auditoría de Gestión, 2013)

### **3.2. Diseño de la Investigación**

Esta investigación está enfocada en realizar una auditoría de Gestión a la Unidad de Catastros del Municipio del Cantón Morona, Provincia de Morona Santiago con la finalidad determinar si han existido los posibles controles y a la vez identificar controles probables que durante el proceso pueda dar como resultado un correcto procedimiento de actualización catastral dentro del municipio, tomando en consideración como se han llevado todas las actividades



hasta el día de hoy, lo anterior con la finalidad de formar en ellas una competencia respecto a las mismas, para así contribuir en la disminución de la brecha que existe entre lo real y lo que se tiene catastrado.

Primeramente, es necesario definir el diseño de investigación, el cual es no experimental pues no hay manejo y modificación de variables de investigación, se estudia tal y como se presenta. Ya que del alcance del estudio depende la estrategia de investigación.

Otra definición de estudio exploratorio es el de encontrar lo suficiente acerca de un problema para formular hipótesis útiles. En general tienen pocas o ninguna hipótesis formal (no tienen nociones preconcebidas) y utiliza métodos suaves: entrevistas, grupos de trabajo para poner el problema en foco y probar a los empleados. La idea principal de este estudio es obtener un conocimiento más amplio respecto al problema del estudio.

De acuerdo a lo descrito anteriormente se llega a la conclusión de que el enfoque mixto es el utilizado en esta investigación ya que cuenta con las características que se requieren para desarrollar el análisis de datos, como el uso de enfoque cualitativo y cuantitativo. Del enfoque cualitativo se hizo uso de la observación y discusión de grupo; y del enfoque cuantitativo se utilizó para la medición numérica de variables como grado de satisfacción y conocimiento del participante, utilizando cuestionario como técnica de recolección de datos.

### 3.3. Población y muestra

#### 3.3.1. Población

El presente trabajo está integrado a la Unidad de Catastros del Departamento de Gestión de Control Urbano del Gobierno Municipal del Cantón Morona.

La estructura es la siguiente:

**Tabla 2 Unidad de Catastros del Departamento de Gestión de Control Urbano del Gobierno Municipal del Cantón Morona.**

<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>NÚMERO</b>
Director	1
Especialista de Catastro	2
Analistas de Catastros	2
Técnico de Catastros	6
<b>TOTAL</b>	<b>11</b>

**Fuente:** Departamento de Gestión de Control Urbano, Rural y Catastro

**Elaborado por:** La Autora

### **3.3.2. Muestra**

Para esta investigación no se tomará ninguna muestra si no se trabajará con toda la población de la Unidad de Catastros del Departamento de Gestión de Control de Avalúos del Gobierno Municipal del Cantón Morona.

### **3.4. Análisis FODA**

De acuerdo a nuestro análisis efectuado hemos podido establecer el FODA de la Unidad de Catastros.

#### **Fortalezas:**

- Estructura orgánica y definición de funciones, en el Reglamento Orgánico Funcional del Municipio de Morona.
- Infraestructura adecuada e independiente.
- Difusión por parte del Jefe de Catastros de políticas sobre la aplicación de valores éticos y morales, ejemplo de integridad, transparencia y apego a principios básicos de respeto y honestidad.
- Implementación de nuevos procesos para optimizar el servicio al cliente y sus relaciones con el Municipio.
- Personal profesional adecuado a las necesidades de la Institución.
- Confianza, suficiente comunicación e identificación entre el equipo de Catastro.
- Aceptación y reconocimiento de la población sobre el servicio que presta la Unidad de Catastro al público.

**Oportunidades:**

- Posibilidades de crecimiento debido al incremento de la población y necesidades de servicio de agua potable y alcantarillado.
- Expansión de agencias comerciales para la recaudación y atención al cliente en ciudad y parroquias.
- Cobro de facturas a través de otras instituciones como los bancos, mediante Internet, Juntas Parroquiales, Cooperativas de Ahorro y Crédito, Puntos ágiles de Servipagos.
- Acceso a correo electrónico, Internet.
- Implementación de un call center institucional con el cual se ha emprendido campañas de cobranzas a efectos de bajar el índice de morosidad de la cartera vencida.

**Debilidades:**

Necesidad de mayor control sobre los procesos, entrega de facturas y cobro de consumos encargados a las Juntas Parroquiales.

**Amenazas:**

- Falta de cultura del pago de los impuestos prediales.
- Falta de facilidades del usuario para el pago en parroquias.

## **CAPÍTULO III: ANALISIS DE LOS RESULTADOS**

En este capítulo se dan a conocer el análisis e interpretación de los resultados que se obtuvieron después de realizar el proceso de investigación mencionado en el capítulo anterior.

El análisis e interpretación permitirán identificar los puntos de interés entre los elementos teóricos y los datos extraídos de la realidad.

La presentación de los resultados se ordenó de la siguiente manera : presentación macro de la situación del cantón Morona, segundo resumen de los hallazgos obtenidos mediante las encuestas y en tercer lugar la tabulación de los resultados de la entrevistas . En los tres puntos la información es presentada considerando el orden que fueron propuestos en el análisis de este estudio.

### **4.1. Orígenes del Cantón Morona**

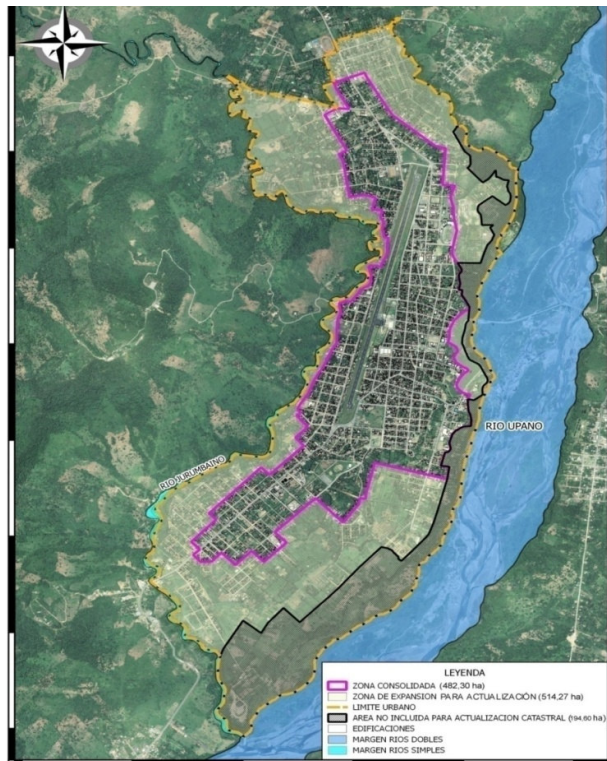
El nombre de Macas se conocía desde antes de 1538, debido a que la tribu de los Macas se encontraba en la parte nororiental de la nación Cañari y por ende se consideraba que se extendía toda la región Amazónica. En 1538 se ratifica y se consagra como la provincia de Macas; en 1685, en las riveras occidentales del río Upano, se establece el enclave español de Macas. En 1845 se establece Macas como Cantón de la Provincia de Chimborazo; en 1861 figura como cabecera del Cantón Sangay de la Provincia de Chimborazo, en 1879 con la ley de División Política del Territorio, Macas es considerada, nuevamente un Cantón de Chimborazo, en 1920 llega a ser considerada cabecera del Cantón Morona y capital de la Provincia de Santiago Zamora, y desde 1929 hasta la fecha Macas es capital de la Provincia de Morona Santiago, actualmente tiene una población de 41.155 habitantes y está situada al sur oriente del Ecuador, a una altura de 1020 m sobre el nivel del mar.

## 4.2 Ubicación Geográfica

La provincia de Morona Santiago se encuentra ubicada en la región amazónica del Ecuador y sus límites son: al norte: Pastaza; al sur: Zamora Chinchipe; al este: la república del Perú y al oeste: Tungurahua, Chimborazo, Cañar y Azuay.

Se encuentra localizada entre los meridianos 76°37' y 78°58' aproximadamente de longitud occidental y entre los paralelos 1°25' y 3° 54' al sur de la línea equinoccial.

**Grafico 2 PLANO CATASTRAL URBANO DE LA CIUDAD DE MACAS**



Fuente: Gobierno Municipal del Cantón Morona

Autor: Beronica Salinas

### **4.3 Descripción del Municipio**

El Gobierno Municipal del cantón Morona de la provincia de Morona Santiago, fue creado mediante Decreto Legislativo publicado en el Registro Oficial 172, de 25 de marzo de 1941. Mediante Ordenanza aprobada en segunda instancia el 28 de septiembre de 2009 y dictada al amparo de la Ley Orgánica de Régimen Municipal el Ilustre Municipio del cantón Morona, cambió su denominación a Gobierno Municipal del cantón Morona.

De acuerdo al artículo 9 del Reglamento Orgánico Funcional por Procesos del Gobierno Municipal del cantón Morona, aprobado el 28 de octubre de 2011, se establecieron los siguientes procesos:

#### **Procesos gobernantes:**

Concejo Municipal

Alcaldía

#### **Procesos habilitantes de asesoría y control:**

Procuraduría Síndica

Gestión de Planificación

Unidad de Comunicación Social e Institucional

Auditoría Interna

#### **Proceso habilitante de apoyo:**

Secretaría General

Dirección de Gestión Administrativa

Dirección de Gestión Financiera

Dirección de Gestión del Talento Humano

**Procesos agregadores de valor:**

Dirección de Obras Públicas

Dirección de Gestión de Control Urbano, Rural y  
Catastros

Dirección de Gestión Cultural y Economía Solidaria

Dirección de Gestión Ambiental y Servicios Públicos

Dirección de Gestión de Servicios de Agua Potable y

Alcantarillado

Dirección de Gestión de Tránsito

**Procesos desconcentrados:**

Unidad Municipal de Cuerpo de Bomberos

Unidad Municipal de Tránsito y Transporte Terrestre

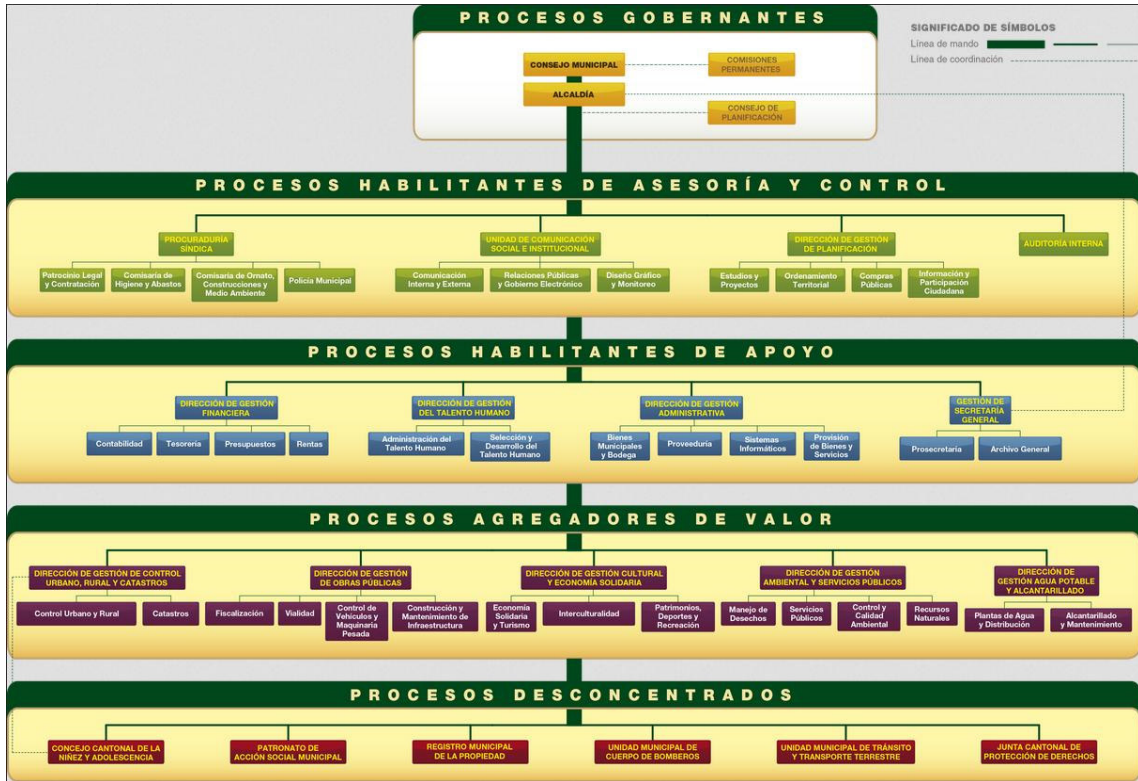
Junta Cantonal de Protección de Derechos

Concejo (sic) Cantonal de la Niñez y Adolescencia.



### 4.3.1. Estructura orgánico funcional del gobierno municipal del cantón morona

**Grafico 3 . Estructura orgánico funcional del gobierno municipal del cantón**



Fuente: Municipio de Morona

Autor: Beronica Salinas

### **4.3.2. Misión, Visión y Objetivos de la entidad**

#### **Misión**

Promover la participación ciudadana, mediante una legislación que procura el buen vivir de sus ciudadanos, respeta el ambiente y la diversidad cultural del Cantón; ejecuta y fiscaliza las obras y servicios con transparencia, promoviendo el desarrollo cantonal en forma planificada y sustentable.

#### **Visión**

En el 2016, el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Morona, tiene un personal capacitado que trabaja planificadamente basado en los principios de no robar, no mentir y no ser ocioso; es una institución que realiza autogestión, sostenible y eficiente; promueve la participación ciudadana para una distribución eficaz y equitativa de los recursos; sus servicios son de calidad y sus acciones permiten preservar el ambiente, la diversidad cultural y la equidad de género, convirtiéndose en un Municipio saludable.

### **4.3.3. Principales políticas y estrategias institucionales**

El Gobierno Municipal del Cantón Morona de acuerdo a la Constitución de la República, es una entidad seccional autónoma subordinada al orden jurídico constitucional del Estado, cuya finalidad es el servicio a la colectividad, tratando de lograr el bien común de sus vecinos, mediante la atención de las necesidades en el área urbana y en las parroquias rurales.

## **Políticas**

De acuerdo al Reglamento Orgánico Funcional por procesos, aprobado el 28 de octubre de 2011, las políticas institucionales son:

- Procurar el bien común
- Movilizar esfuerzos para dotar al Municipio de una infraestructura administrativa, material y humana efectiva
- Coordinar con otras entidades de desarrollo el mejoramiento de la cultura, educación y asistencia social
- Preservar y encausar los intereses municipales y ciudadanos como finalidad institucional
- Concertar con los diferentes actores sociales, para el logro de una participación efectiva en el desarrollo de la Comunidad.

### **4.4. Plan de Ordenamiento Territorial**

El Gobierno Municipal del Cantón Morona, cuenta con el Plan de Ordenamiento Territorial el que fue aprobado en segundo y definitivo debate el 30 de septiembre de 2013.

## **Financiamiento**

El Gobierno Municipal del Cantón Morona se financia de acuerdo a las siguientes leyes y tributos.

Ley 10% Ecodesarrollo de la Región Amazónica

Ley de Equidad Territorial con el 21% de ingresos permanentes y el 10% de ingresos no permanentes del Presupuesto General del Estado

Ley 47 (5% facturación energía eléctrica de la central Paute)

Tributos clasificados en impuestos, tasas y contribuciones de mejoras

## **Objetivos de la entidad**

- Contribuir al fomento y protección de los intereses locales, mediante la aplicación de las leyes, formulación e implementación de ordenanzas y resoluciones municipales;
- Impulsar el desarrollo físico, económico, social y cultural del Cantón, sus áreas urbanas y rurales, realizando obras y prestando servicios;
- Acrecentar el espíritu de integración de todos los actores sociales y económicos, el civismo y la confraternidad de la población para lograr el crecimiento y el progreso del Cantón;
- Atender los problemas que enfrenta el Gobierno Local en lo social, político y económico, por medio de la integración y participación ciudadana.

(Reglamento Orgánico Funcional por procesos del Gobierno Municipal del Cantón Morona, 2011)

## **Principales actividades, operaciones e instalaciones**

El Gobierno Municipal del Cantón Morona, realiza sus actividades en varios lugares de la ciudad, dado que el edificio central no tiene la capacidad suficiente para abarcar todos los departamentos que forman parte de la entidad, por lo que el desarrollo de sus actividades se cumple en las siguientes direcciones:

Edificio principal, ubicado en las calles Simón Bolívar entre 24 de Mayo y 9 de Octubre; Teléfonos: (07) 270-0143; Dirección de correo electrónico [mmorona@macas.gov.ec](mailto:mmorona@macas.gov.ec); Sitio web: <http://www.macas.gov.ec>; donde funciona la Alcaldía y los departamentos: Obras Públicas, Comunicación y Relaciones Públicas, Financiero, Asesoría Jurídica; Talento Humano, Secretaría General, Administrativo, Auditoría Interna, Sistemas, Rentas, Tesorería.

Edificio del centro artesanal Edmundo Carvajal, donado por el Ministerio de Educación al Gobierno Municipal del cantón Morona, éste se encuentra ubicado en las calles Bolívar y 24 de mayo, donde funcionan los departamentos de la Registraduría de la Propiedad, de Gestión de Control Urbano, Rural y Catastros, Planificación y Proyectos.

Bajos del Teatro Municipal, ubicado en las calles Sucre entre 24 de Mayo y Soasti, donde funciona los Departamentos de Agua Potable y Alcantarillado, Cultural y Economía Solidaria, Socio Ambiental y Servicios Públicos.

Edificio ubicado en las calles Luisa Jaramillo y Padre Juan Brito, donde funcionan las unidades de bienes municipales y mecánica y es el lugar donde se guardan los vehículos de la entidad y se concentran la mayoría de los trabajadores de la municipalidad.

## **Ilustración 1 Edificio central del gobierno municipal del Cantón Morona**



**Fuente : La Autora**

### **Rendición de cuentas**

Según dispone el Art. 526 del COOTAD, son responsabilidades del Registro de la Propiedad enviar la información registrada a las oficinas encargadas en la información del catastro, dentro de los primeros días de cada mes, los técnicos de catastros a su vez son quienes se encargan de actualizar la información recibida en el sistema catastral urbano o rústico, según corresponda, a final de cada año se realiza la emisión del catastro y títulos de crédito para que puedan cancelar sus respectivos impuestos en la ventanilla de recaudaciones del Gobierno Municipal del Cantón Morona.

#### 4.5. Lugar del proyecto de investigación:

De acuerdo con la ficha técnica del estudio el proyecto de investigación se encuentra localizado en las siguientes descripciones:

Provincia: Morona Santiago

Cantón: Morona

Ciudad: Macas

Nombre de la Institución: Gobierno Municipal del Cantón Morona

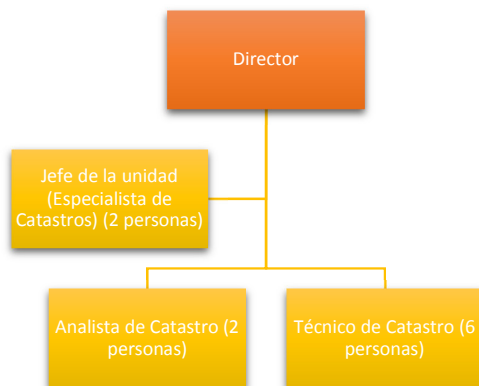
Departamento: Gestión de Control Urbano y Rural de Avalúos y Catastros

Unidad: Catastros

Dirección: 24 de Mayo y 10 de Agosto

Teléfono: 2700143 – ext. 1520

#### Ilustración 2 Estructura orgánico funcional de la unidad de catastros



**Fuente : Municipio de Macas**

**Autor : Berónica Salinas**

### **Ilustración 3 Personal técnico de la unidad de catastros**



**Fuente : Municipio de Macas**  
**Autor : Berónica Salinas**

#### **4.6. Análisis del Estado Actual**

El Departamento de Gestión de Control de Avalúos y Catastros del Gobierno Municipal del Cantón Morona, tiene como objetivo gestionar y mantener la actualización de catastro inmobiliario del Cantón Morona desarrollando varias funciones entre ellas la formación y mantenimiento del mismo, así como la difusión de la información catastral, con el propósito de convertir los servicios que se presten en un instrumento útil para las políticas fiscales-municipales, urbanísticas y sociales, especialmente ayudas y subvenciones y seguridad jurídica, satisfaciendo las necesidades y expectativas de los distintos grupos de usuarios, clientes internos y externos y de la sociedad en general.

En la actualidad existen muchos desfases en cuanto a los datos del Sistemas Catastral y del Registro de la Propiedad ya que en algunos casos no coinciden con los datos reales de los predios.



También existen predios que no se encuentran catastrados, o no están actualizados los datos de los propietarios, esto puede ser por motivo de falta de conocimiento o despreocupación por parte de los usuarios, muchas de las veces no inscriben en el registro de la propiedad sus escrituras, solamente protocolizan en la notaría, por lo tanto legalmente no son propietarios, y siguen catastrados a nombre de los dueños anteriores, de igual manera existen predios que han sido vendidos sin escrituras, predios que no coinciden el área, predios con afecciones de vías, que no han sido inscritas, etc. Se une también el hecho de que la metodología de valoración de la propiedad urbana es bastante subjetiva, dejando a criterio del funcionario respectivo la asignación de un valor específico.

El catastro desactualizado contribuye malestar con el contribuye, ocasionando muchas veces, reclamos, y bajas de los títulos de crédito, a la vez contribuye a elevar los montos de cartera vencida, levantar procesos de coactivas por deudas en predios que no existen, emitir catastros de mejoras con datos ajenos a la realidad, solicitudes constantes de usuarios que solicitan re avalúos, no proporcionar información completa y veraz para procesos de planificación, etc.

El presente proyecto, en cumplimiento también de lo previsto en la ley, permitirá obtener información confiable, con la ejecución de procesos objetivos claros, información que será utilizada para las diferentes actividades de ordenamiento territorial.

La auditoría de Gestión de la Actualización Catastral en el Departamento de Gestión de Control de Avalúos y Catastros del Gobierno Municipal del Cantón Morona, se la realizo previa autorización del Jefe de Talento humano de la Institución y del Arq. Jhonny Aucay Pelaez, Director del Departamento de Avalúos y Catastros.

Con la aplicación de esta Auditoría de Gestión los principales beneficiarios serán el Departamento de Gestión de Control de Avalúos y Catastros y la Institución en general y los beneficiarios indirectos serán los usuarios que mantienen sus predios y reciben los servicios que ofrecen la institución.

Con el fin de promover el desarrollo integral sostenible del cantón Morona, la gestión Municipal debe siempre estar encaminada a mejorar la calidad de los servicios que prestan al ciudadano. En base a dos principios fundamentales, la consideración del ciudadano como cliente individual de los servicios que la administración presta y la eficiencia en la utilización de los recursos públicos.

#### **4.7. Análisis cuantitativo**

La forma de analizar las preguntas varía dependiendo a los resultados obtenidos y acorde al estudio.

Se realizó un estudio explorativo (buscando encontrar la necesidad de tener una auditoría de gestión en la unidad de catastro), descriptivo (al reportar cuando se necesita y en que procesos) y correlacional (tipos de informes comparados según edad y sexo y algunas veces causal: razones para realizar una auditoría a la actualización catastral); con el fin de conocer la tendencia actual dentro del departamento, a un nivel de confianza del 95%, y un margen de error del 5%.

##### **4.7.1. Resultados Obtenidos**

Para conocer profundamente el motivo del problema que existe en el Departamento de Gestión de Control Urbano, Rural y Catastro del Municipio del Cantón Morona, en cuanto a la desactualización en el catastro Urbano, ha sido necesario realizar una entrevista al Director del Departamento, Arquitecto Jonny Aucay Pelaez y una encuesta al personal que labora en la Unidad de Catastro.

Tanto la entrevista al Director y encuesta a algunos funcionarios, han sido un instrumento que permitió profundizar los criterios acerca de la actualización catastral, y de esta manera poder detectar las falencias y motivos por los cuales existe errores en los registros de datos, y esto a su vez un catastro desactualizado.

Este estudio se llevará a cabo en el Departamento de Gestión de Control de Avalúos y Catastros del Gobierno Municipal del Cantón Morona, la investigación se realizará únicamente en la unidad de Catastros, con el propósito de recabar información más relevante posible.


La población es de 11 Servidores de los cuales 1 es el Director del Departamento, 4 son responsables del Catastro Económico”, valorización de los predios de la ciudad y cálculo de mejoras; 2 son responsables en el diseño gráfico, emplazamientos de planos, 2 en realizar los traspasos de dominio, certificados de avalúos para trámites particulares, y 2 empleados son los encargados en el ingreso de datos, como actualizaciones, de área, construcciones, cambios de propietarios según la información recibida del Registro de la Propiedad con fecha máximo hasta el 10 de cada mes, como consta en la Ley.

La entrevista será aplicada al Director del Departamento y las encuestas a los 10 funcionarios que laboran en la Unidad de Catastros.

#### **4.7.2 Explicación de los datos obtenidos mediante los métodos aplicados**

La captura de la información se la realizo mediante diversos medios. Específicamente, en el caso de entrevistas y grupos de discusión, a través de un registro electrónico (grabación en formato digital). En el caso de las observaciones, a través de un registro electrónico (grabación en vídeo) o en papel (notas tomadas por el investigador). En el caso de documentos, a través de la recolección de material original, o de la realización de fotocopias o el escaneo de esos originales. Y en el caso de las notas de campo, a través de un registro en papel mediante notas manuscritas, para tal efecto exponemos los siguientes resultados.

**Tabla 3 Entrevista aplicada al Director del Departamento.**

 <p><b>UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL</b></p>
<p><b><i>ENTREVISTA AL DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO DE GESTION DE CONTROL URBANO RURAL Y CATASTRO.</i></b></p> <p><i>Con la finalidad de realizar una Auditoría de Gestión en la actualización del catastro predial urbano en la Unidad de Catastros del DGCURC, solicitamos se digne responder a las siguientes preguntas.</i></p>
<p><b>1. El personal que labora en la Unidad de Catastros es el idóneo para realizar el trabajo asignado.</b></p> <p>Respuesta: Pienso que gracias a la experiencia que han obtenido durante el tiempo que laboran en esta unidad, considero que si es el idóneo.</p>
<p><b>2. Considera necesario que se realicen capacitaciones al personal de la Unidad de catastros?</b></p> <p>Respuesta: Si es necesario, ya que mientras más conocimientos adquiere el personal, mejor es el trabajo que brinda.</p>
<p><b>3. Considera Usted importante realizar una Auditoría de Gestión en la Actualización Catastral de esta Unidad y por qué?</b></p> <p>Respuesta: Es muy importante que se realice una Auditoría de Gestión en la Actualización Catastral, ya que es una base de datos muy importante no solo para la Institución, si no,</p>

para la Ciudadanía en general, y una Auditoría sería muy importante, para darnos cuenta y corregir a tiempo los errores que se vienen realizando.

**4. Cómo califica usted al servicio que brinda el personal de la Unidad de Catastros del GMCM?**

Respuesta: El servicio que brinda el personal es Muy bueno, ya que se da la información que el usuario necesita, con carisma y buena atención.

**5. Considera Usted importante que los Técnicos de Avalúos y Catastros tengan un perfil profesional adecuado para las funciones que realizan?**

Respuesta: Considero Importante el perfil profesional de un Arquitecto para que realice funciones específicas, pero por el sueldo que percibe un técnico de catastros, se recomienda un perfil de bachiller.


**6. Considera Usted ser responsable de los errores cometidos en cuando al catastro actual que mantiene en Departamento de Avalúos y Catastros?**

Respuesta: En realidad los errores que existen en el catastro actual, se viene arrastrando desde hace muchos años atrás, lo cual no me considero responsable, ya que desde el tiempo que yo estado al frente hemos tratado de ir corrigiendo y actualizando datos en el catastro.

Elaborado por: Berónica Salinas

Fuente: Director del Departamento

**Tabla N.4 Encuesta Aplicada a los funcionarios de la Unidad de Catastros del Departamento.**

 <p><b>UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL</b></p>
<p><b>ENCUESTA AL PERSONAL QUE LABORA EN LA UNIDAD DE CATASTROS DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON MORONA</b></p> <p><i>Solicitamos su colaboración para llenar el siguiente cuestionario que nos permitirá obtener su criterio respecto a la información ingresada en el sistema catastral, con la finalidad de realizar una Auditoría de Gestión en la actualización del catastro predial urbano de la Ciudad de Macas.</i></p>
<p>Proceder a la calificación según su criterio de acuerdo a la siguiente escala de medición, utilizando un círculo.</p> <p><b>1 SI</b> <b>2 NO</b></p>
<p>1. Considera Usted que el programa instalado sería un inconveniente para mantener un catastro eficaz y oportuno?</p> <p><b>1</b> <b>2</b></p>
<p>2. Considera Usted que se debería realizar un nuevo levantamiento de cada uno de los predios con la finalidad de actualizar el sistema catastral.</p> <p><b>1</b> <b>2</b></p>

<p>3. Considera Usted importante recibir capacitaciones continuas sobre la actualización catastral?</p> <p>1                      2</p>
<p>4. ¿Considera Usted importante que se realice una Auditoría de Gestión a la Unidad de Catastros, sobre el tema de Actualización Catastral?</p> <p>1                      2</p>
<p>5. ¿Cree Usted que se debería mejorar el servicio que se brinda en la Unidad de Catastros?</p> <p>1                      2</p>
<p>6. Cree Usted que el catastro existente en el Departamento de GCURC – GMCM está acorde a la realidad?</p> <p>1                      2</p>

<p>7. El Departamento de Gestión de Control de Avalúos y Catastros tiene definido su misión y visión?</p> <p style="text-align: center;"><b>1</b>                      <b>2</b></p>
<p>8. Existe algún instrumento en el que permita verificar el cumplimiento de metas y objetivos?</p> <p style="text-align: center;"><b>1</b>                      <b>2</b></p>
<p>9. El Departamento de GCURC, tiene desarrollado un proceso de valoración y evaluación de riesgos Institucionales?</p> <p style="text-align: center;"><b>1</b>                      <b>2</b></p>

Elaborado por: Berónica Salinas

Fuente: Funcionarios de la Unidad Catastral



## ANÁLISIS DE RESULTADOS DE LA ENCUESTA:

Pregunta 1

¿Considera Usted que el programa instalado sería un inconveniente para mantener un catastro eficaz y oportuno?

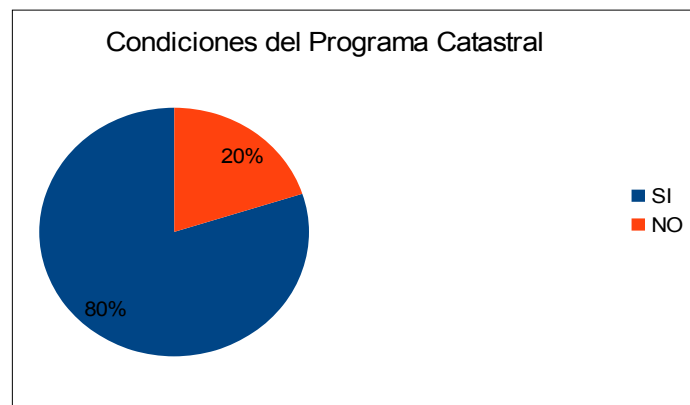
**Tabla N. 5 Análisis de la Encuesta**

OPCIONES	CATEGORIAS	PORCENTAJE
SI	8	80%
NO	2	20%
TOTAL	10	100%

Elaborado por: Berónica Salinas

Fuente: Encuesta

**Grafico 4 Condiciones del Programa Catastral**



Elaborado por: Berónica Salinas

Fuente: Encuesta

### Análisis

El 80% de la población encuestada opina que el Programa que mantienen actualmente en la Unidad de Catastros, no está adecuado a las necesidades, por lo tanto ha sido motivo de que exista errores en los datos ingresados al catastro.

## Pregunta 2

**¿Considera Usted que se debería realizar un levantamiento de cada uno de los predios con la finalidad de actualizar el sistema catastral?**

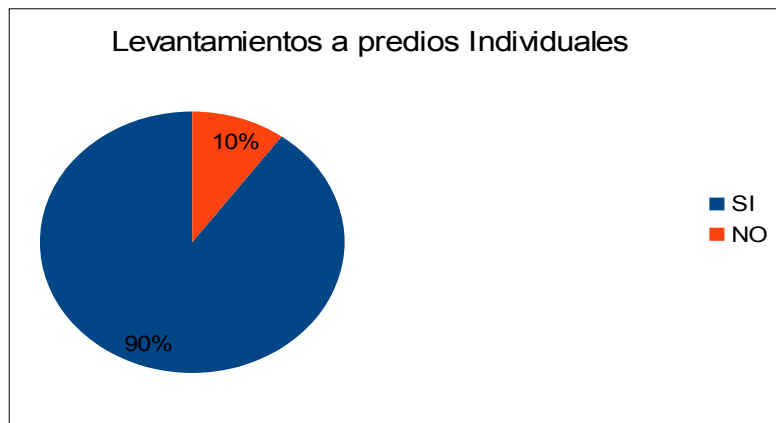
**Tabla 4 Análisis de la Encuesta**

OPCIONES	CATEGORIAS	PORCENTAJE
SI	9	90%
NO	1	10%
<b>TOTAL</b>	<b>10</b>	<b>100%</b>

Elaborado por: Berónica Salinas

Fuente: Encuesta

**Grafico 5 Levantamiento a predios individuales**



Elaborado por: Berónica Salinas

Fuente: Encuesta

### **Análisis:**

El 90% manifiesta que es muy importante realizar un levantamiento a cada predio de la Ciudad de Macas, ya que existen algunos que no se encuentran registrados en el sistema catastral, o sea no pagan sus impuestos prediales, o a su vez existen predios que han realizado construcciones sin permiso, y no se encuentran ingresadas al sistema, construcciones obsoletas que se encuentran ingresadas como buenas. Por

tal motivo es necesario una actualización catastral, de esta manera se evitaría perjudicar tanto al usuario como a la Institución.

Pregunta 3

**¿Cree Usted que sería importante recibir capacitaciones sobre la actualización catastral?**

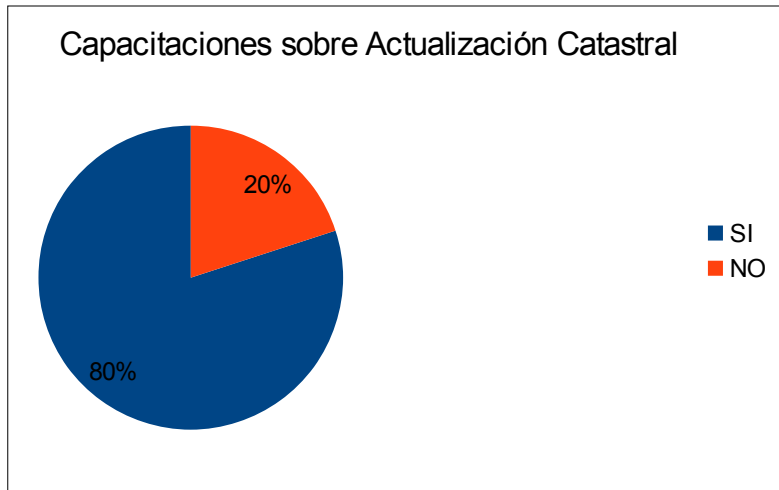
**Tabla 5 Análisis de la Encuesta**

OPCIONES	CATEGORIAS	PORCENTAJE
SI	8	80%
NO	2	20%
<b>TOTAL</b>	10	100%

Elaborado por: Berónica Salinas

Fuente: Encuesta

**Grafico 6 Capacitaciones sobre Actualizacion Castratal**



Elaborado por: Berónica Salinas

Fuente: Encuesta

### **Análisis:**

El 80% de la población está de acuerdo en la necesidad de recibir capacitaciones en ésta área, ya que el personal necesita obtener mayores y nuevo conocimientos, para de esta manera mejorar su trabajo diario, esto sería un beneficio tanto de la Institución como en lo personal.

### Pregunta 4

**¿Considera Usted importante que se realice una Auditoría de Gestión a la Unidad de Catastros, sobre el tema de Actualización Catastral?**

Tabla N. 8

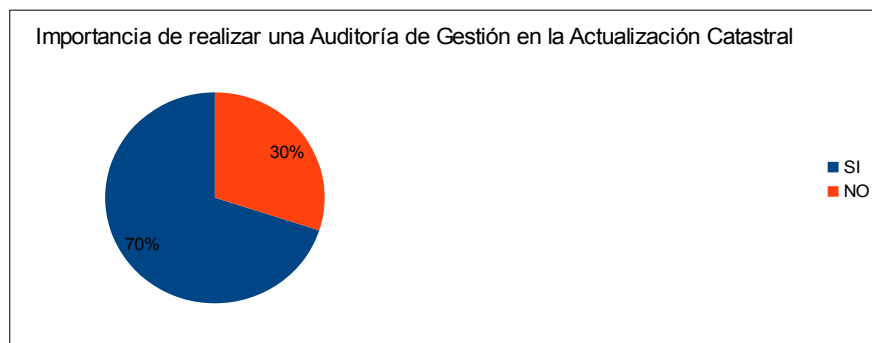
**Tabla 6 Opciones de Respuesta**

<b>OPCIONES</b>	<b>CATEGORIAS</b>	<b>PORCENTAJE</b>
SI	7	70%
NO	3	30%
<b>TOTAL</b>	<b>10</b>	<b>100%</b>

Elaborado por: Berónica Salinas

Fuente: Encuesta

**Gráfico 7 Análisis de la Importancia**



Elaborado por: Berónica Salinas

Fuente: Encuesta

### **Análisis:**

El 70% de la población opina que es de suma importancia que se realice una Auditoría de Gestión en la Actualización Catastral, ya que muchas veces se comete errores involuntarios, y es de mucho bien recibir sugerencias de personas capacitadas y profesionales.

### **Pregunta 5**

**¿Cree Usted que se debería mejorar el servicio que se brinda en la Unidad de Catastros?**

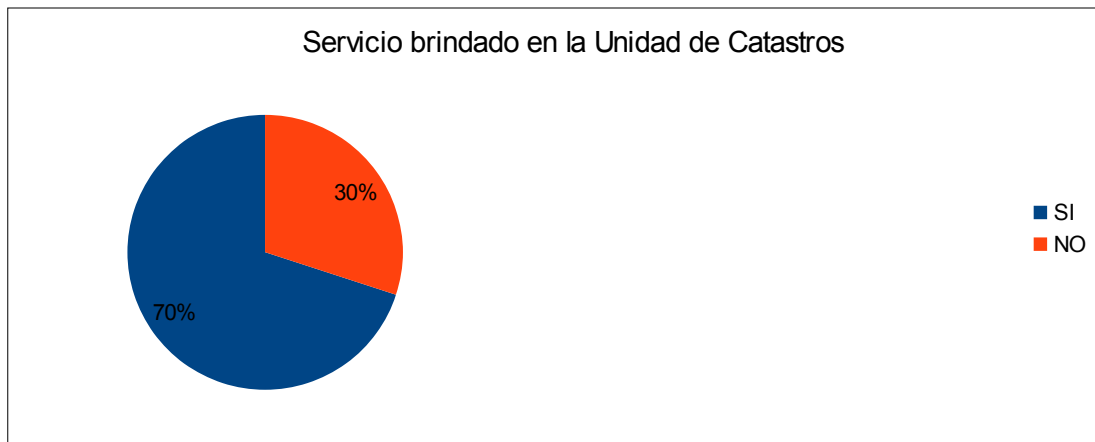
**Tabla 7 Analisis por Categorías**

<b>OPCIONES</b>	<b>CATEGORIAS</b>	<b>PORCENTAJE</b>
SI	7	70%
NO	3	30%
<b>TOTAL</b>	<b>10</b>	<b>100%</b>

Elaborado por: Berónica Salinas

Fuente: Encuesta

**Grafico 8 Servicio Brindado en la Unidad de Catastros**



Elaborado por: Berónica Salinas

Fuente: Encuesta

### **Análisis:**

El 70% de la población opina que si se debería mejorar el servicio brindado en la Unidad de Catastros, ya que lo importante es que el usuario quede satisfecho ante sus dudas e inquietudes, mientras mejor sea la atención mejor sería la imagen de la Institución.

### Pregunta 6

**Cree Usted que la actualización catastral existente en el Departamento de GCURC – GMCM está acorde con la realidad?**

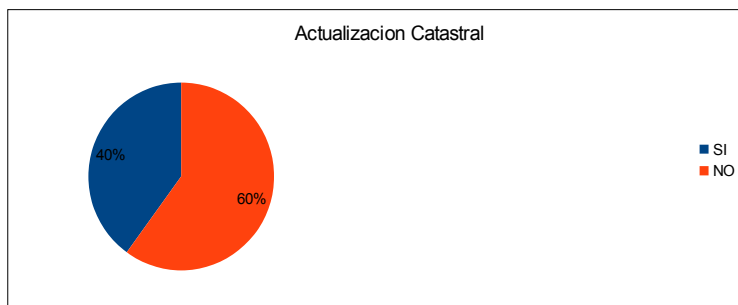
**Tabla 8 Categorías y porcentajes**

<b>OPCIONES</b>	<b>CATEGORIAS</b>	<b>PORCENTAJE</b>
SI	4	40%
NO	6	60%
<b>TOTAL</b>	<b>10</b>	<b>100%</b>

Elaborado por: Berónica Salinas

Fuente: Encuesta

**Grafico 9 Actualizacion Catastral**



Elaborado por: Berónica Salinas

Fuente: Encuesta

**Análisis:**

El 60% considera que los datos existentes en el catastro en ciertos casos no coinciden con la realidad, ya que en algunos casos existen predios que se han vendido, y siguen constando a nombre de los propietarios anteriores, existen afecciones de vías, que no se registran, lo cual el área real con la de catastros es diferente, entre otros casos similares. Esto actualmente se da en la Unidad de Catastros pero en un 5%. por ello es muy necesario realizar una actualización catastral.

Pregunta 7

**El De Departamento de Gestión de Control de Avalúos y Catastros tiene definido su misión y visión?**

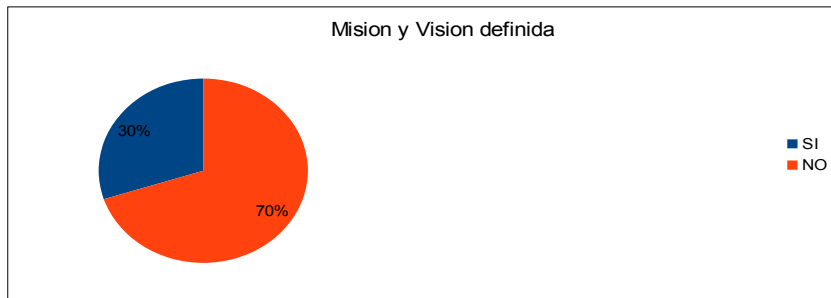
**Tabla 9 Categorías y Porcentajes**

OPCIONES	CATEGORIAS	PORCENTAJE
SI	3	30%
NO	7	70%
<b>TOTAL</b>	10	100%

Elaborado por: Berónica Salinas

Fuente: Encuesta

**Grafico 10 Entendimiento de Visión y Misión**



Elaborado por: Berónica Salinas

Fuente: Encuesta

**Análisis:**

El Gobierno Municipal del cantón Morona cuenta en su orgánico funcional con una misión y visión, así también tiene definido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, sin embargo, durante el proceso de análisis se determinó que el Departamento de Desarrollo de Gestión de Control Urbano Rural y Catastro, no cuenta con una misión y visión; si consideramos que el objeto principal o razón de ser del Departamento no existe o no está bien definido, se pierde eficiencia en el trabajo de los técnicos ya que ocasionará confusiones, fácilmente los servidores se pierden en el camino no alcanzando los resultados deseados.

Pregunta 8

**Existe algún instrumento en el que permita verificar el cumplimiento de metas y objetivos?**

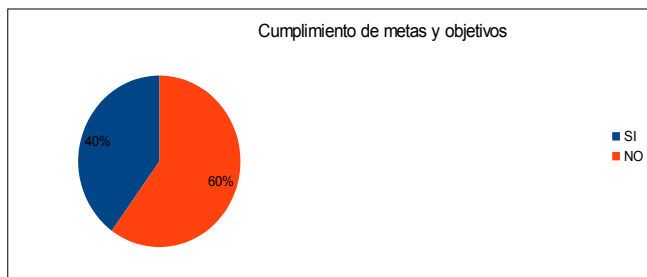
**Tabla 10 Categorías y Porcentaje**

OPCIONES	CATEGORIAS	PORCENTAJE
SI	4	40%
NO	6	60%
<b>TOTAL</b>	<b>10</b>	<b>100%</b>

Elaborado por: Berónica Salinas

Fuente: Encuesta

**Grafico 11 Cumplimiento de Metas y Objetivos**



Elaborado por: Berónica Salinas

Fuente: Encuesta

**Análisis:**



El 60% del personal encuestado manifiesta que no existe ningún instrumento en el que permita verificar el cumplimiento de las metas y de los objetivos del personal, esto significa que no existe un seguimiento del cumplimiento de las funciones, siendo muy importante que el Jefe de la Unidad haga un seguimiento del cumplimiento mediante evaluaciones periódicas a los funcionarios, y así verificar que se cumplan con las metas y objetivos propuestos para cada uno.

Pregunta 9

**¿El Departamento de GCURC, tiene desarrollado un proceso de valoración y evaluación de riesgos Institucionales?**

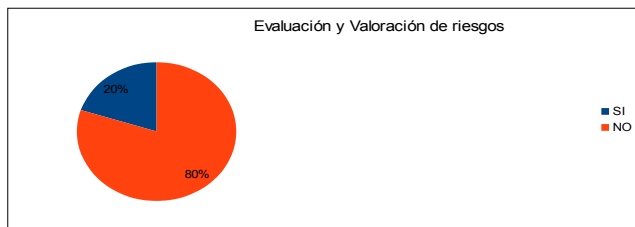
**Tabla 11 Categorías y porcentajes**

OPCIONES	CATEGORIAS	PORCENTAJE
SI	2	20%
NO	8	80%
<b>TOTAL</b>	<b>10</b>	<b>100%</b>

Elaborado por: Berónica Salinas

Fuente: Encuesta

**Grafico 12 Grafico de Riesgos**



Elaborado por: Berónica Salinas

Fuente: Encuesta

**Análisis:**

El Departamento no tiene desarrollado un programa de administración de riesgos que permita identificar, evaluar, controlar y valorar los riesgos que se maneja en la Unidad de Catastros, lo cual se debería implementar para poder definir acciones de prevención que ayuden a minimizar el impacto a los cuales están expuestos, originados en amenazas provenientes tanto del interior como del exterior de la institución.

## **CAPÍTULO IV: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

### **4.1. CONCLUSIONES**

De acuerdo con la revisión y los resultados del análisis se pueden emitir las siguientes conclusiones:

- 1) Dentro del sector público es de vital importancia realizar análisis y exámenes permanentes para tener una visión real de la situación de las Instituciones tanto en sus actividades como procesos administrativos, contables y financieros que desempeña.
- 2) Una Auditoría de Gestión permite evaluar si la forma de administrar y tomar decisiones es la correcta de manera que permitan cumplir con las metas y objetivos propuestos. Siendo la Contraloría General del Estado el ente llamado a realizar el control en el sector público. Sin duda la auditoría establece lineamientos que permiten corregir errores que se dan en las Instituciones ya sea en el corto, mediano o largo plazo de manera que se maximicen y optimice el uso de los recursos humanos, materiales, etc.
- 3) Mediante el desarrollo de este trabajo de grado se pudo cumplir con los objetivos planteados, siendo lo primero fundamentar teóricamente las herramientas requeridas para el desarrollo de la auditoría de gestión, que permita obtener los conocimientos necesarios para su aplicación ; para en segunda instancia diagnosticar la situación del Departamento de Catastro del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Morona cantón Macas, y desarrollar una Auditoría de Gestión que nos permita identificar con precisión las falencias en el manejo del departamento castratal de la Municipalidad .

- 4) El presente trabajo se concluyó con éxito y los resultados que se obtuvieron constituyen un aporte para mejorar el desempeño de la Administración Municipal, como también el desarrollo en nuestra formación académica y profesional. Con los resultados obtenidos de la aplicación de la auditoría de gestión en el Departamento de Catastros se plantearon las respectivas recomendaciones para los funcionarios involucrados en su administración de manera que se pueda alcanzar una mejora en el desempeño de la misma.
  
- 5) Es importante mencionar que se encontró una falta de mayor capacitación al personal de la Unidad de Catastros, sobre aspectos legales que debe considerar para aceptar los documentos presentados por los habitantes lo cual ha generado reclamos de personas.

## 4.2. RECOMENDACIONES

De acuerdo con el presente estudio pudimos determinar las siguientes recomendaciones finales:

- 1) Es necesario que se sigan realizando auditorías, ya que esta es una manera de precautelar el patrimonio de la institución, reducir niveles de riesgo de fraudes, corregir e ir mejorando los sistemas de control interno y en base a la información proporcionada en los resultados de auditoría y sus recomendaciones tomar las decisiones y acciones correctivas necesarias para mejorar la gestión administrativa de la institución.
- 2) Para realizar una auditoría es fundamental el conocimiento de la empresa o institución a la que se va auditar, de esta manera se pueden identificar los procesos o áreas críticas que necesiten un ajuste o supervisión por su nivel de complejidad, es por eso que la planeación de auditoría debe garantizar el diseño de una estrategia de procedimientos adaptada las condiciones de la institución.
- 3) Se debe tener muy en cuenta que los procedimientos a aplicarse en una auditoría no deben solo enfocarse a la determinación de fraudes sino más bien estar dirigidos a la corrección de errores y mejoramiento de procesos, métodos y sistemas de control interno que son importantes en el desempeño en la gestión administrativa y financiera de la institución.
- 4) Para realizar una auditoría se debe asignar los recursos suficientes y la tecnología necesaria, que permita alcanzar buenos resultados y la información resultante sea muy útil en la toma de decisiones.
- 5) Disponer al Jefe del Departamento de Catastro y Facturación, que solicite al Jefe de Capacitación, la realización de eventos orientados a capacitar al personal del área.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

### Capitulo V : Bibliografía

- Arens, A. (2007). *Auditoria un enfoque integral*. Mexico: Person.
- Blanco Luna, Y. (2010). *Normas y Procedimientos de la Auditoría Integral*. Colombia: Kimpres Ltda.
- Blanco, L. Y. (2010). *Auditoria Integral: Normas y Procedimientos*. Ecuador: Eco Ediciones.
- Contraloría. (2002). *Manual de Auditoría de Gestión*. Ecuador: Diana.
- Contraloría. (2010). *Gestión Pública*. Quito.
- Contraloría. (2010). *Manual de Gestión Pública*. Quito: Ecoe Ediciones.
- Dueñas Lopez, N. B. (2013). *Auditoría de Gestion II*. Loja: Ediloja Cia. Ltda.
- Dueñas Lopez, N. B. (2013). *Manual de Auditoría de Gestion*. Loja: EDILOJA.
- Dueñas Lopez, N. B. (2013). *Módulo de Auditoría de Gestion*. Loja: Ediloja.
- Ecuador, C. G. (2010). *Manual de Gestión Pública*. Quito: Registro Publico.
- Estupiñan Gaitan, R. (2004). *Control Interno y Fraudes*. Bogota: Ecoe ediciones.
- Estupiñan Gaitan, R. (2004). *Enfoque contemporaneo del control interno*. Bogota: ECOE EDICIONES.
- Estupiñan, R. (2006). Quito: Edición Digital.
- Estupiñan, R. (2006). *Control Interno y Fraudes*. Bogotá: Ecoe ediciones.
- Fonseca, O. (2007). *Auditoria Gubernamental Moderna*. Lima: IICO Instituto de Investigación em Accontability y Control.
- Fonseca, O. (2007). *Auditoria Gubernamental Moderna*. Lima: IICO.

- Franklin F, E. B. (2007). *Aduditoría Administrativa. Gestión Estratégica del Cambio*. Loja: PEARSON EDUCACION.
- Franklin F, E. B. (2007). *Auditoria administrativa. gestion estrategica del cambio*. México: Pearson.
- Franklin F, E. B. (2007). *Auditoría Administrativa. Gestion Estrategica del Cambio*. Mexico: Pearson.
- Franklin F, E. B. (2007). *Auditoría Administrativa. Gestión Estratégica del Cambio*. Mexico: PEARSON EDUCACION.
- Franklin F, E. B. (2007). *Auditoría Administrativa. Gestión Estratégica del Cambio*. México: PEARSON EDUCACION.
- Franklin F, E. B. (2007). *Auditoría Administrativa. Gestión Estratégica del Cambio*. Mexico: PEARSON EDUCACION.
- Franklin F, E. B. (2007). *Auditoría Administrativa. Gestión Estratégica del Cambio*. Mexico: PEARSON EDUCACION.
- Franklin F, E. B. (2007). *Auditoría Adminstrativa. Gestión Estratégica del Cambio*. Loja: PEARSON EDUCACION.
- Franklin F, E. B. (2007). *Auditoría Aministrativa. Gestión Estratégica del Cambio*. Mexico: PEARSON EDUCACION.
- Madariaga Gorocica, J. M. (2004). *Manual Práctico de Auditoría*. España: Deusto.
- Maldonado, M. (2001). *Auditoría de Gestión*. Quito: Segunda Edición.
- Maldonado, M. (2006). *Auditoria de Gestión*. Quito: tercera edicion.
- Mantilla B, S. (2005). *Administracion de Riesgos del Empredimiento*. Bogotá: Ecoe Ediciones.
- Mantilla B, S. A. (2005). *Administracion de Riesgos de Emrendimiento*. Bogota: Ecoeediciones.
- Mantilla B, S. A., & Blanco Luna, Y. (2010). *Normas y Procedimientos de la Auditoría Integral*. Colombia: Kimpres.

- Mantilla, S. (2009). *Control Interno Informe COSO*.
- Meigs, W. B. (1983). *Principios de Auditoria Administrativa*. Mexico: Diana.
- Mora, E. A. (2008). *Diccionario de contabilidad, auditoria y control de gestión* . Madrid: Ecobook .
- Reglamento Orgánico Funcional por procesos del Gobierno Municipal del Cantón Morona. (2011). *Ley Organica*. Macas: Macas.
- Velasquez Navas, M. (2013). *Auditoría de Gestión I*. Loja: Ediloja.
- Velasquez Navas, M. (2013). *Modulo II de Auditoría de Gestión*. Loja: EDILOJA Cia. Ltda.
- Velasquez Navas, M. (2013). *Módulo II de Auditoría de Gestión*. Loja: EDILOJA Cia. Ltda.
- Villavicencio Gonzalez, M. W. (2013). *Manual de Auditoría de Gestión*. Loja: Ediloja.
- Villavicencio Gonzalez, M. W. (2013). *Módulo III de Auditoría de Gestión*. Loja: EDILOJA Cia. Ltda.
- Villavicencio Gonzalez, M. W. (2013). *Módulo III de Auditoría de Gestión VI*. Loja: EDILOJA Cia. Ltda.



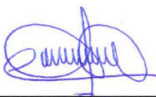
## DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, Berónica Marilú Salinas Salinas, con C.C: # 140058445-2 autora del trabajo de titulación de: **“Auditoría de Gestión a la Unidad de Catastros del Gobierno Municipal del Cantón Morona”** previo a la obtención del título de Ingeniero en Contabilidad y Auditoría, CPA en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

1.- Declaro tener pleno conocimiento de la obligación que tienen las instituciones de educación superior, de conformidad con el Artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior, de entregar a la SENESCYT en formato digital una copia del referido trabajo de titulación para que sea integrado al Sistema Nacional de Información de la Educación Superior del Ecuador para su difusión pública respetando los derechos de autor.

2.- Autorizo a la SENESCYT a tener una copia del referido trabajo de titulación, con el propósito de generar un repositorio que democratice la información, respetando las políticas de propiedad intelectual vigentes.

Guayaquil, Marzo del 2017

f 

Salinas Salinas Berónica Marilú

C.C: # 140058445-2





Presidencia  
de la República  
del Ecuador



Plan Nacional  
de Ciencia, Tecnología,  
Innovación y Saberes



SENESCYT  
Secretaría Nacional de Educación Superior,  
Ciencia, Tecnología e Innovación

**REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA**

**FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE TITULACIÓN**

<b>TÍTULO Y SUBTÍTULO:</b>	"Auditoría de Gestión a la Unidad de Catastros del Gobierno Municipal del Cantón Morona"		
<b>AUTORA</b>	Salinas Salinas Berónica Marilú		
<b>REVISOR(ES)/TUTOR(ES)</b>	Ing. Vera Pinto, Roddy Salustio, MBA		
<b>INSTITUCIÓN:</b>	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
<b>FACULTAD:</b>	Facultad de Ciencias Económicas y Administrativas		
<b>CARRERA:</b>	Ingeniería en Contabilidad y Auditoría, CPA		
<b>TITULO OBTENIDO:</b>	Ingeniera en Contabilidad y Auditoría, CPA		
<b>FECHA DE PUBLICACIÓN:</b>	15 de Marzo de 2017	<b>No. DE PÁGINAS:</b>	79
<b>ÁREAS TEMÁTICAS:</b>	Control Interno, Actualización catastro, Mejora Continua		
<b>PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:</b>	Auditoría, catastro, actualización, usuarios, predios, cartografía, Gestión		
<b>RESUMEN/ABSTRACT</b>			
<p>La auditoría de gestión es una técnica relativamente nueva de asesoramiento que ayuda a analizar, diagnosticar y establecer recomendaciones a las empresas, con el fin de conseguir con éxito una estrategia. En este trabajo de Auditoría de Gestión, se busca mejorar las estrategias y técnicas para llevar un catastro correcto y un eficiente manejo de datos y de cartografía con el fin de mejorar el desempeño de las actividades de cada funcionario, y la atención brindada a los usuarios que mantienen predios en la Ciudad de Macas. Con un catastro actualizado, en donde no existan diferencia de datos, tanto en el Registro de la Propiedad como en Catastros.</p>			
<b>ADJUNTO PDF:</b>	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
<b>CONTACTO CON AUTOR/ES:</b>	<b>Teléfono</b> +593-4- 0983668718	E-mail: <a href="mailto:beronicasalinas05@hotmail.com">beronicasalinas05@hotmail.com</a>	
<b>CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE)::</b>	<b>Nombre:</b> Yong Amaya, Linda Evelyn		
	<b>Teléfono:</b> +593-4- 2200804 ext.1609		
	<b>E-mail:</b> linda.yong@cu.ucsg.edu.ec		
<b>SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA</b>			
<b>Nº. DE REGISTRO (en base a datos):</b>			
<b>Nº. DE CLASIFICACIÓN:</b>			
<b>DIRECCIÓN URL (tesis en la web):</b>			