



TRABAJO DE GRADO
Opción Pasantía.

**Manual de auditoria contable y financiera de la empresa VICASA S.A.S ubicada en Itagüí-
Antioquia.**

Corporación Universitaria Remington.
Facultad de Ciencias Contables
Contaduría Pública

Yudi Farley Muñoz Rodríguez
Rubén Darío Raga Perlaza
Opción de Trabajo de grado Pasantía.
2024.

Tabla de Contenido

Resumen.....	4
Problemática abordada en la práctica o pasantía	5
Objetivos.....	6
Metodología	7
Resultados.....	8
Objetivo específico 1. Principios de auditoría contable y financiera aplicables a la inmobiliaria VICASA.....	8
Objetivo específico 2. Herramientas y técnicas de auditoría específicas para la evaluación de la información contable de la empresa.	10
Objetivo específico 3. Procedimientos de auditoría para la evaluación de los estados financieros de la inmobiliaria VICASA.....	14
Objetivo específico 4. Guías para informes de auditoría contable y financiera en la inmobiliaria, incluyendo la presentación de las conclusiones y recomendaciones	17
Conclusiones.....	20
Recomendaciones	21
Referencias.....	23
Anexos	24

Tabla de anexos

Anexo A. El informe de auditoría contable y financiera para la inmobiliaria VICASA S.A.S ... 25

Resumen

La pasantía realizada en la inmobiliaria VICASA S.A.S, situada en Itagüí, Antioquia, tuvo como objetivo crear un manual de auditoría contable y financiera para asegurar la fiabilidad de la información y facilitar la toma de decisiones. Esta necesidad surgió debido a la falta de un revisor fiscal o auditor en la empresa, lo que complica la detección de errores contables, fraudes y el manejo inadecuado de los recursos financieros. Para dar cumplimiento a los objetivos planteados se utilizó la metodología cuantitativa y una investigación aplicada del tipo evaluativa. Durante la pasantía, se definieron los principios de auditoría contable adaptados a la normativa y regulación específica del sector inmobiliario. Además, se aplicaron herramientas y técnicas de auditoría adecuadas para evaluar la información contable de la empresa, garantizando precisión y fiabilidad, y se desarrollaron procedimientos detallados para la revisión de los estados financieros de VICASA S.A.S., enfocándose en áreas de riesgo y cumplimiento. Finalmente se desarrolló una guía para la elaboración de los informes de auditoría contable y financiera de la empresa.

Palabras clave

Auditoría, confiabilidad, herramientas, estados financieros, guía.

Problemática abordada en la práctica o pasantía

La empresa VICASA S.A.S, es una inmobiliaria que se encuentra ubicada en el municipio de Itagüí, en el departamento de Antioquia, el cual hace parte del área metropolitana de Medellín. Esta empresa del sector inmobiliario se dedica a la venta, arrendamientos, avalúos, reparación y mantenimiento de propiedad raíz.

Inmobiliaria VICASA, actualmente no tiene en su nómina un revisor fiscal ni un auditor que puedan identificar errores contables, fraudes o manejos indebidos de los recursos financieros de la empresa, esta a su vez, se enfrenta a una serie de desafíos específicos que impactan en su situación financiera y contable. Un manual de auditoría contable y financiera para esta empresa debe abordar estas problemáticas de manera integral, proporcionando a los auditores las herramientas y metodologías necesarias para realizar una evaluación precisa y completa de los riesgos y las áreas de mayor atención.

Este manual de auditoría, busca asegurar que los estados financieros de la empresa inmobiliaria reflejen de manera justa y precisa su situación financiera, resultados operativos y flujos de efectivo. Esto es crucial para que los usuarios de los estados financieros, como inversionistas, acreedores, accionistas y la gerencia de la empresa, puedan tomar decisiones informadas.

Objetivos

Objetivo general:

Diseñar un manual de auditoría contable y financiera para garantizar la confiabilidad de la información y la toma de decisiones.

Objetivos específicos

Definir los principios de auditoría contable y financiera aplicables a la inmobiliaria VICASA.

Aplicar herramientas y técnicas de auditoría específicas para la evaluación de la información contable de la empresa.

Desarrollar los procedimientos de auditoría para la evaluación de los estados financieros de la inmobiliaria VICASA.

Crear guías para informes de auditoría contable y financiera en la inmobiliaria, incluyendo la presentación de las conclusiones y recomendaciones.

Metodología

La práctica a realizar involucra métodos cualitativos. Se basa en el manejo de documentos, los cuales serán recolectados, seleccionados y analizados para finalmente presentar un manual de auditoría contable y financiera que sea acorde a las funciones que ejerce la empresa en el sector comercial.

Tipo de investigación

El tipo de investigación más adecuado para desarrollar un manual de auditoría contable y financiera para la empresa VICASA S.A.S es una investigación aplicada del tipo evaluativa, esta investigación busca “la generación de conocimiento con aplicación directa a los problemas de la sociedad o el sector productivo. Esta se basa fundamentalmente en los hallazgos tecnológicos de la investigación básica, ocupándose del proceso de enlace entre la teoría y el producto” (Lozada, 2014, p. 34).

Esta investigación busca generar conocimiento con el objetivo de resolver problemas específicos o atender necesidades concretas de la sociedad. Se caracteriza por su enfoque práctico y orientado a la acción, y se diferencia de la investigación básica en que sus resultados se pueden aplicar directamente en el mundo real.

Fuentes de información

Se revisará la literatura existente sobre auditoría contable y financiera, con especial atención a las normas y estándares aplicables a las empresas inmobiliarias.

Resultados

Objetivo específico 1. Principios de auditoría contable y financiera aplicables a la inmobiliaria VICASA.

Los pilares de la ética profesional que guían la práctica diaria de la contabilidad, definidos en el artículo 37 de la (Ley 43 de 1990, 1990) y reglamentados por la Federación Internacional de Contadores (IFAC) a través del (Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores), serán incorporados en el manual de auditoría contable y financiera de la inmobiliaria VICASA S.A.S. Esto tiene como objetivo reflejar con precisión la situación económica y patrimonial de la sociedad, garantizando así la exactitud de la información para fundamentar las decisiones.

A continuación, se presentan los principios de auditoría contable y financiera adoptados en Colombia desde 2020, según el anexo técnico compilatorio 4-2019 de las Normas de Aseguramiento de la Información, y que fueron incluidos a través del (Decreto 2270 de 2019).

110.1 El principio de Integridad: Es esencial que todos los hechos y eventos importantes se reflejen en los informes financieros. No se deben excluir ni alterar para mostrar una imagen más positiva de la realidad (Santillana González, 2013).

120.1 El principio de objetividad: El juicio profesional de los contadores debe estar libre de influencias que puedan comprometer su integridad.

130.1 El principio de competencia y diligencia profesionales: Un auditor debe contar con la información técnica y habilidades específicas para ejecutar una auditoría en la empresa inmobiliaria. Además, es crucial que se mantenga al día con los cambios en las normas

contables, las regulaciones del sector inmobiliario y las mejores prácticas de auditoría. Por último, el auditor debe desempeñar su trabajo con diligencia y cuidado profesional, siguiendo los estándares de calidad establecidos.

140.1 El principio de confidencialidad: es imperativo que los contadores eviten: (a) Divulgar datos privilegiados adquiridos en el ámbito profesional y comercial fuera de la firma o entidad en la que trabajan, a menos que tengan una autorización específica y adecuada o exista un derecho u obligación legal o profesional para hacerlo, y (b) Utilizar dicha información confidencial para su propio beneficio o el de terceros.

150.1 El principio de comportamiento profesional: obliga a los profesionales a respetar las leyes y regulaciones pertinentes y evitar cualquier conducta que, a su conocimiento o que deberían conocer, pudiera perjudicar la reputación de la profesión. Esto incluye cualquier acción que un tercero imparcial con conocimientos específicos en el área, teniendo en cuenta todos los hechos y circunstancias conocidos por el contador en ese momento, podría considerar que daña negativamente la imagen de la profesión.

Principio de cumplimiento Normativo: Los informes financieros deben adherirse a las normativas y regulaciones contables y financieras que se fundamenta en diversas normas y regulaciones que garantizan la veracidad y exactitud de la información financiera. Estas auditorías deben adherirse a las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) y las Normas Internacionales de las Entidades Fiscalizadoras Superiores (ISSAI), adaptadas a la realidad colombiana.

Objetivo específico 2. Herramientas y técnicas de auditoría específicas para la evaluación de la información contable de la empresa.

Las técnicas de auditoría financiera son métodos y procedimientos que los auditores utilizan para examinar y evaluar la precisión y la fiabilidad y veracidad de los registros contables de la compañía (Gamboa Suárez et al., 2019,p. 181). Dado que las inmobiliarias tienen características y transacciones únicas, las técnicas de auditoría deben adaptarse a su contexto específico. Seguidamente, se presentan las técnicas empleadas para la Inmobiliaria VICASA S.A.S.

1. Observación: “Consiste en verificar visualmente ciertos aspectos o condiciones de un proceso o procedimiento realizado por otras personas” (Valderrama et al.,2021, p. 52). Por ejemplo, esto incluye que el auditor observe el cálculo del stock para la venta realizado por el personal de la entidad o la supervisión del pago de nóminas.

2. La investigación: recopilar de datos de fuentes primarias internas y externas de la inmobiliaria. Esto puede abarcar desde informes escritos formales para terceros hasta consultas orales informales con empleados de la entidad. Las respuestas obtenidas proporcionaran al auditor nueva evidencia o datos que confirmen la información existente.

3. La inspección: “Proceso de verificación exhaustiva de la información financiera y de los activos de una entidad para confirmar la existencia y autenticidad de bienes o transacciones” (Lara, 2019, p.50).

La evidencia documental de auditoría se clasifica en tres categorías basadas en su origen y custodia, lo cual influye directamente en su valor probatorio. Estas categorías son: evidencia creada y retenida por terceros, evidencia creada por terceros y retenida por la entidad, y

evidencia creada y retenida exclusivamente por la entidad. Su aplicación es fundamental en la verificación de saldos de cuentas como efectivo, inventarios y activos fijos.

4. Verificación numérica: El análisis cuantitativo implica verificar la precisión de los datos numéricos a través de cálculos independientes y la revisión de documentos fuente:

- Pruebas de cálculo en los inventarios de existencias.
- Pruebas en la depreciación del activo fijo.
- Pruebas en la contribución de leyes sociales.
- Pruebas en la asignación de costos, etc.

5. Comprobación: “implica verificar hechos mediante documentación comprobatoria, lo que significa analizar y respaldar evidencia para apoyar un movimiento financiero, o para verificar una entrada contable” (Manrique Plácido, 2019, p. 145). Esto se realiza comprobando que el desembolso cuenta con la autorización correspondiente, cumple con la regulación legal establecida y está respaldado por comprobantes válidos, además de confirmar que el desembolso se realiza utilizando la personería jurídica de la empresa.

En el ámbito de la auditoría para el sector inmobiliario, existen varias técnicas específicas que los auditores pueden emplear para evaluar la información contable de una empresa. Algunas de estas técnicas incluyen:

1. Valoración de Inmuebles:

Inspección física: Evaluación del estado de conservación, ubicación, características y potencial de los inmuebles.

Comparación con mercados similares: Análisis de precios de mercado de propiedades similares.

Método del costo: Cálculo del valor de reposición menos la depreciación.

Método del ingreso: Estimación del valor basado en los ingresos futuros generados por el inmueble.

2. Análisis de Contratos:

Contratos de compraventa: Revisión de cláusulas, plazos, condiciones de pago y garantías.

Contratos de arrendamiento: Análisis de las condiciones contractuales, cálculo de ingresos por arrendamiento y provisiones para deudores morosos.

Contratos de construcción: Evaluación de los avances de obra, costos incurridos y reconocimiento de ingresos.

3. Evaluación de Inventarios:

Verificación física: Conteo de los inmuebles en inventario y comparación con los registros contables.

Valoración de inventarios: Aplicación de los métodos de valoración adecuados, como el costo o el valor neto realizable.

4. Análisis de Provisiones:

Provisiones para deudores morosos: Evaluación de la suficiencia de las provisiones, considerando la antigüedad de las deudas y la probabilidad de cobro.

Provisiones para contingencias: Análisis de los eventos que puedan generar obligaciones futuras y estimación del monto de las provisiones.

5. Cumplimiento Normativo:

Normas urbanísticas: Verificación del cumplimiento de los permisos de construcción, licencias de ocupación y otras regulaciones urbanísticas.

Leyes de propiedad horizontal: Evaluación del cumplimiento de las normas de propiedad horizontal en el caso de edificios de apartamentos.

Normas ambientales: Verificación del cumplimiento de los requisitos legales en materia de protección ambiental en la gestión de residuos.

Objetivo específico 3. Procedimientos de auditoría para la evaluación de los estados financieros de la inmobiliaria VICASA.

A continuación, se describirán los procedimientos de auditoría regulados por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Ley 222 de 1995, Ley 1258 de 2008 y las Normas de la Superintendencia de sociedades. Este conjunto de técnicas investigativas que se adaptan a los procedimientos que guardan relación con los hechos y circunstancias vinculados a los estados financieros, a través de las cuales el auditor adquiere la base necesaria para respaldar su opinión.

1. Planificación de la Auditoría: La planificación estratégica es un método riguroso que moviliza el intelecto de la empresa para definir su rumbo, organización y gestión, anticipando los cambios sociales del presente y futuro (Franklin, 2013, p. 79).

Definición del Alcance: Delimitar los aspectos a evaluar, enfocándose en los puntos críticos a revisar (por ejemplo, gestión de propiedades, ingresos por alquileres, transacciones de compra-venta).

Evaluación de Riesgos: Identificar los riesgos potenciales y las áreas de mayor riesgo en la inmobiliaria.

Desarrollo del Plan de Auditoría: Crear un plan exhaustivo que defina los objetivos, el alcance, la metodología y el calendario establecido para la auditoría.

2. Revisión de la Documentación y Políticas:

Revisión de Políticas Internas: Evaluar las directrices y protocolos internos de la inmobiliaria relacionados con la gestión de propiedades, ventas y alquileres.

Documentación Legal: Verificar que toda la documentación legal, como contratos de arrendamiento, escrituras de propiedad, y permisos, esté en orden y cumpla con la normativa colombiana.

3. Comprobación de Registros Financieros:

Auditoría de Ingresos: Verificar los ingresos generados por alquileres, ventas y otros servicios, asegurando que estén debidamente registrados y conciliados con los contratos y recibos.

Auditoría de Gastos: Revisar los gastos operativos y verificar su justificación con facturas y comprobantes válidos.

Verificación de Activos: Confirmar la existencia y valor de los activos inmobiliarios registrados en los libros contables.

4. Pruebas de Cumplimiento:

Cumplimiento Normativo: Asegurar que la inmobiliaria cumpla con las normativas locales y nacionales, incluidas las obligaciones fiscales y laborales.

Auditoría de Controles Internos: Evaluar la efectividad de los controles internos para identificar fraudes y errores.

5. Evaluación de Transacciones y Contratos:

Revisión de Contratos: Examinar los contratos de compra-venta, arrendamiento y otros acuerdos importantes para verificar su correcta ejecución y cumplimiento de las cláusulas.

Verificación de Pagos y Cobros: Confirmar que los pagos y cobros se hayan realizado correctamente y de acuerdo con los términos contractuales.

6. Elaboración del Informe de Auditoría:

Redacción del Informe: Elaborar un informe detallado que resuma los hallazgos de la auditoría, incluyendo cualquier irregularidad o recomendación para mejorar los procedimientos (Tapia Iturriaga, 2019,p. 171).

Presentación de Resultados: Comunicar los resultados a la dirección de la inmobiliaria y, si es necesario, a las autoridades regulatorias.

7. Seguimiento:

Implementación de Recomendaciones: Asistir en la implementación de las recomendaciones para mejorar los controles y procedimientos internos.

Revisión de Acciones Correctivas: Verificar que se hayan tomado las acciones correctivas recomendadas para resolver las deficiencias identificadas.

Objetivo específico 4. Guías para informes de auditoría contable y financiera en la inmobiliaria, incluyendo la presentación de las conclusiones y recomendaciones

El informe de auditoría contable y financiera para la inmobiliaria VICASA S.A.S (anexo A.), es un documento crucial que evalúa su salud financiera y proporciona una opinión sobre la fiabilidad de sus estados financieros. Para garantizar la calidad y la efectividad de estos informes, es fundamental contar con guías claras y detalladas.

1. Estructura del Informe de Auditoría

Carátula:

Nombre de la empresa auditada.

Período auditado.

Nombre del auditor o firma auditora.

Fecha de emisión del informe.

Introducción:

Objetivo de la auditoría.

Alcance de la auditoría.

Normas de auditoría aplicadas.

Resumen de los hallazgos:

Breve descripción de los principales resultados de la auditoría.

Conclusiones:

Opinión sobre los estados financieros: Expresión clara y concisa sobre si los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de la empresa (López Cruz, 2020, p. 28).

Cumplimiento normativo: Evaluación del cumplimiento de las leyes y regulaciones aplicables.

Fortalezas del sistema de control interno: Identificación de los aspectos positivos del sistema de control interno.

Debilidades del sistema de control interno: Detalle de las áreas donde se identificaron deficiencias.

Recomendaciones:

Medidas correctivas: Propuestas específicas para corregir las debilidades identificadas.

Mejoras: Sugerencias para mejorar la eficiencia y eficacia de los procesos contables y financieros.

Anexos:

Papeles de trabajo.

Información complementaria.

*Elaboración de las Conclusiones y Recomendaciones:**Conclusiones:*

Claras y concisas: Evitar tecnicismos excesivos y utilizar un lenguaje claro y directo.

Basadas en evidencias: Las conclusiones deben estar respaldadas por los hallazgos de la auditoría.

Consistentes con los objetivos de la auditoría: Las conclusiones deben responder a las preguntas planteadas al inicio del trabajo.

Específicas: Evitar generalizaciones y enfocarse en los aspectos más relevantes.

Cuantitativas cuando sea posible: Utilizar datos numéricos para respaldar las afirmaciones.

Recomendaciones:

Prácticas: Deben ser prácticas y factibles de implementar.

Específicas: Indicar claramente qué acciones deben tomarse y quién es el responsable de llevarlas a cabo.

Priorizadas: Establecer un orden de prioridad para las recomendaciones, considerando su impacto y urgencia.

Medibles: Establecer indicadores clave de desempeño (KPI) para evaluar la efectividad de las recomendaciones.

Concretas: Evitar recomendaciones vagas o generales.

Conclusiones

El sector inmobiliario presenta características únicas que requieren un enfoque especializado en la auditoría, como la valoración de activos, los contratos de arrendamiento a largo plazo y las regulaciones específicas del mercado inmobiliario.

La valoración de propiedades es un aspecto crítico en las auditorías inmobiliarias, y es fundamental contar con metodologías y procedimientos adecuados para garantizar la fiabilidad de las valoraciones.

Los proyectos de construcción conllevan riesgos inherentes, como sobrecostos, retrasos y cambios en los diseños, que deben ser considerados en la auditoría.

Las empresas inmobiliarias están sujetas a una amplia gama de regulaciones, tanto contables como fiscales, lo que exige un conocimiento profundo de las normas aplicables.

La adopción de tecnologías emergentes, como la analítica de datos y la automatización de procesos, puede mejorar significativamente la eficiencia y la calidad de las auditorías inmobiliarias.

Recomendaciones

Es fundamental que los auditores se mantengan actualizados sobre los cambios en las normas de auditoría, las regulaciones del sector inmobiliario y las mejores prácticas.

La implementación de herramientas de software especializadas para la auditoría inmobiliaria puede mejorar la eficiencia y la calidad de los trabajos.

Los auditores deben trabajar en estrecha colaboración con otros profesionales, como tasadores, abogados y expertos en impuestos, para obtener una visión integral de las operaciones inmobiliarias.

El manual de auditoría debe revisarse y actualizarse periódicamente para reflejar los cambios en el entorno empresarial y las mejores prácticas.

Referencias

- Consejo de Normas Internacionales de Ética. (2010). International Federation of Accountants. https://www.oas.org/juridico/spanish/mesicic3_blv_codigo2.pdf
- Decreto 2270 de 2019. (13 de Diciembre de 1990). *Por el cual se compilan y actualizan los marcos técnicos de las Normas de Información Financiera para el Grupo 1 y de las Normas de Aseguramiento de Información, y se adiciona un Anexo número 6 - 2019 al Decreto Único Reglamentario de las Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, Decreto 2420 de 2015, y se dictan otras disposiciones.* D.O. N° 51.166.
- Franklin Finkowsky, E. B. (2013). *Auditoría administrativa: evaluación y Diagnóstico empresarial.* Pearson Educación. <https://www.ebooks7-24.com:443/?il=3561>
- Gamboa Suárez, R., Jiménez Rodríguez, L.A. y Vargas Ortiz, J.M. (2019). *Auditoría y Revisoría Fiscal con normas internacionales de auditoría.* Ecoe Ediciones. https://elibro.net/es/ereader/remingtonecoe/126181?col_q=Auditoria
- Lara, E., Brucil, G., y Saráuz, V. (2019). *Auditoría financiera.* Universidad Técnica del Norte. https://www.researchgate.net/publication/379272292_Auditoria_Financiera_Auditoria_Financiera
- Ley 43 de 1990. (13 de Diciembre de 1990). *Por la cual se adiciona la Ley 145 de 1960, reglamentaria de la profesión de Contador Público y se dictan otras disposiciones.* D.O. N°. 39602.
- López Cruz, F. (2020). *Guía para elaborar el informe de auditoría independiente con base en Normas Internacionales de Auditoría.* ed. Instituto Mexicano de Contadores Públicos. <https://elibro.net/es/ereader/remington/174897?page=28>. Consultado en: 01 Sep 2024
- Lozada, J. (2014). Investigación Aplicada: Definición, Propiedad Intelectual e Industria. *CienciAmérica: Revista de divulgación científica de la Universidad Tecnológica Indoamérica*, 3(1), 34-39. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6163749>
- Manrique Plácido, J.M. (2019). *Introducción a la auditoría.* Universidad Católica Los Ángeles de Chimbote. <https://repositorio.uladech.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13032/14790/INTRODUCCI%20A%20LA%20AUDITORIA%20%281%29.pdf?sequence=3&isAllowed=y>

Santillana González, J. (2013). *Auditoria Interna*. Pearson. <https://www.ebooks7-24.com/stage.aspx?il=&pg=&ed=273>

Tapia Iturriaga, C.K.(2019). Auditoría interna: perspectivas de vanguardia. Ed. Ediciones. 230 p. <https://elibro.net/es/ereader/remingtonecoe/126177?page=172>.

Valderrama, Y., Briceño, L. & Sánchez, J. (2021). Procedimientos para obtener evidencia suficiente y adecuada en la auditoría financiera. Una caracterización desde el enfoque teórico y normativo. *Revista Colombiana de Contabilidad*, 9(17), 39–63.

Anexos

Anexo A. El informe de auditoría contable y financiera para la inmobiliaria VICASA S.A.S

LOGO	INFORME AUDITORIA INTERNA DEL SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	CÓDIGO	ES-SIG-RG-19
		VERSIÓN	1
		FECHA DE APROBACIÓN	21/06/2024
		PÁGINA	25 de 2

CÓDIGO AUDITORÍA			
OBJETIVO			
ALCANCE			
CRITERIOS			
PROCESO			
FECHA DE LA AUDITORÍA		FECHA DEL INFORME	
AUDITADOS			
AUDITOR LÍDER			
AUDITORES APOYO			
FORTALEZAS			
OPORTUNIDADES DE MEJORA			
NO CONFORMIDADES			
No.	Requisito relacionado:		

NO CONFORMIDADES		
	Detalles de No conformidad:	
No.	Requisito relacionado:	
	Detalles de No conformidad:	
No.	Requisito relacionado:	
	Detalles de No conformidad:	

RESULTADOS DE LA AUDITORIA		
FORTALEZAS	OPORTUNIDADES DE MEJORA	NO CONFORMIDADES

CONCLUSIONES DE LA AUDITORIA				
Es conforme con los requisitos de las norma internacionales y con los requisitos propios de la organización para el Sistema Integrado de Gestión	Si		No	
Se ha implementado y se mantiene de manera eficaz.	Si		No	

Firma del auditor líder:	Firma del Auditado:



MANUAL DE AUDITORIA

Este manual de auditoria contable y financiera de la inmobiliaria VICASA S.A.S. fue desarrollado por Yudi Farley Muñoz Rodríguez como parte del trabajo de grado modalidad pasantía en el programa de Contaduría Pública de la Facultad de Ciencias Contables de la Corporación Universitaria Remington para ser entregado a la empresa en el mes de septiembre.

Este documento pertenece a la inmobiliaria VICASA S.A.S. y servirá como herramienta detallada y sistemática para llevar a cabo las evaluaciones periódicas de los estados financieros y los procesos contables.

Tabla de contenido

Introducción	30
Objetivo.....	31
Procedimientos de Auditoria.....	32
Revisión de las actividades en las operaciones.....	32
Inspecciones físicas y recuentos	33
Obtención de pruebas de evidencia.....	35
Obtención de pruebas de exactitud	36
Preparación de conciliaciones.....	37

Introducción

El presente manual de auditoría contable y financiera tiene como objetivo principal establecer los lineamientos y procedimientos necesarios para garantizar la integridad, fiabilidad y transparencia de la información financiera de la empresa inmobiliaria VICASA S.AS. La auditoría contable es una herramienta fundamental para evaluar la razonabilidad de los estados financieros, identificar posibles riesgos y asegurar el cumplimiento de las normas contables y legales vigentes en Colombia.

A través de este documento, se busca fortalecer el control interno, prevenir fraudes y errores contables, y generar confianza en los inversionistas, acreedores y demás partes interesadas. La aplicación rigurosa de los procedimientos descritos en este manual contribuirá a la toma de decisiones informadas y al éxito a largo plazo de la empresa.

Al aplicar los procedimientos descritos en este manual, se busca fortalecer el control interno, identificar y mitigar los riesgos, y asegurar que los estados financieros de la empresa presenten una imagen fiel de su situación financiera.

Objetivo

Este documento tiene como objetivo principal garantizar la confiabilidad, integridad y transparencia de la información financiera, así como identificar y mitigar los riesgos asociados a las operaciones inmobiliarias. A través de la implementación de los procedimientos establecidos en este manual, se busca fortalecer el control interno, mejorar la toma de decisiones, cumplir con las normas contables y legales vigentes en Colombia y, en última instancia, aumentar la confianza de los inversionistas, acreedores y demás partes interesadas.

Procedimientos de Auditoría

Los procedimientos de auditoría son acciones específicas realizadas por los auditores para evaluar la exactitud y la integridad de los registros financieros y asegurar el cumplimiento de las normas y principios contables. Cada uno de los procedimientos mencionados cumple una función clave en el proceso de auditoría:

a. Revisión de las actividades en las operaciones:

Este procedimiento implica examinar y evaluar los procesos y actividades operativas de la inmobiliaria para entender cómo se llevan a cabo y cómo afectan a los estados financieros. El objetivo es identificar cualquier deficiencia en los controles internos o en la ejecución de las operaciones que pueda impactar en la precisión de la información financiera. Estas actividades implican:

1. **Análisis de Procesos:** Se evaluará la eficacia y eficiencia de los procesos operativos, identificando oportunidades de mejora y asegurando su alineación con las mejores prácticas.
2. **Recopilación de Información:** A través de entrevistas y encuestas, se obtendrá información directa del personal para comprender en detalle cómo se ejecutan las tareas diarias y detectar posibles áreas de mejora.
3. **Revisión Documental:** Se realizará una revisión exhaustiva de la documentación existente (manuales, políticas, procedimientos) para verificar su vigencia, adecuación y cumplimiento.

4. Observación Directa: Se llevará a cabo una observación in situ de las actividades operativas para identificar cualquier desviación de los procedimientos establecidos y oportunidades de mejora.
5. Análisis de Datos: Se analizarán los datos operativos y financieros con el objetivo de identificar tendencias, patrones y posibles riesgos que puedan afectar el desempeño de la empresa.
6. Pruebas de Cumplimiento: Se ejecutarán pruebas específicas para verificar que las actividades se realicen de acuerdo con las políticas, procedimientos y regulaciones aplicables.
7. Informe Final: Se elaborará un informe detallado que incluirá los hallazgos de la revisión, así como recomendaciones concretas para mejorar la eficiencia, eficacia y cumplimiento de los procesos.

b. Inspecciones físicas y recuentos:

Consiste en realizar verificaciones físicas de los activos y realizar conteos físicos de inventarios. Para confirmar la existencia y condición de los activos y asegurar que los registros contables coincidan con la realidad física de los bienes de la empresa se deben llevar a cabo actividades claves que reflejen con precisión la realidad física de los activos e inventarios de la empresa.

1. Diseño del Procedimiento: Se desarrolla un plan detallado que establece los pasos a seguir, los recursos necesarios y el alcance del recuento físico.

2. Formación de Equipos: Se asignan equipos de trabajo especializados para llevar a cabo el conteo físico y la inspección de los activos.
3. Conteo y Registro: Se realiza un conteo físico de todos los artículos, utilizando tecnología de vanguardia como escáneres de códigos de barras o RFID para garantizar la precisión y eficiencia del proceso.
4. Evaluación del Estado: Se evalúa el estado físico de los activos para identificar aquellos que requieran reparación, reemplazo o baja.
5. Conciliación de Datos: Se comparan los resultados del conteo físico con los registros contables para identificar cualquier discrepancia y determinar sus causas.
6. Análisis de Discrepancias: Se realiza un análisis detallado de las diferencias encontradas para identificar las causas raíz y proponer soluciones.
7. Actualización de Registros: Se ajustan los registros contables para reflejar con precisión el inventario físico y su valor.
8. Documentación y Reportes: Se documenta todo el proceso de inventario y se elabora un informe final que incluye los hallazgos, conclusiones y recomendaciones.

c. Obtención de pruebas de evidencia:

Se refiere a la recopilación de documentos y registros que proporcionen soporte para las transacciones y saldos reportados en los estados financieros. Estas pruebas son esenciales para confirmar la validez y exactitud de la información financiera presentada.

1. **Revisión Documental:** Se examinan detalladamente los documentos soporte de las transacciones, como facturas, contratos y recibos, para verificar su autenticidad y registro contable.
2. **Confirmaciones Externas:** Se solicitan confirmaciones escritas a terceros para corroborar la existencia y valor de los saldos contables.
3. **Análisis de Datos:** Se analizan las tendencias y relaciones financieras para identificar cualquier anomalía o desviación de lo esperado.
4. **Verificación Matemática:** Se verifican los cálculos aritméticos de las transacciones y saldos para asegurar su precisión.
5. **Observación Directa:** Se observa el desarrollo de los procesos contables para evaluar el cumplimiento de los procedimientos establecidos.
6. **Indagación:** Se obtienen explicaciones del personal sobre las transacciones y eventos contables para aclarar cualquier duda.
7. **Pruebas de Corte:** Se verifica que las transacciones se hayan registrado en el período contable correcto, asegurando el cumplimiento de los principios de contabilidad.

d. Obtención de pruebas de exactitud:

Este procedimiento se centra en verificar la exactitud de los registros contables y los cálculos presentados en los estados financieros. Se realizan pruebas para asegurar que los datos estén correctamente registrados y que las transacciones hayan sido contabilizadas de acuerdo con los principios contables aplicables.

1. Cálculos Verificativos: Los auditores realizan cálculos independientes para corroborar la exactitud de las cifras presentadas en los estados financieros.
2. Inspección Documental: Se examinan los documentos originales para asegurar que las transacciones estén debidamente respaldadas y registradas.
3. Confirmaciones Externas: Se solicitan confirmaciones a terceros para validar la información contable registrada en los libros.
4. Pruebas de Corte: Se verifica que las transacciones se hayan registrado en el período contable al que corresponden.
5. Conciliaciones Bancarias y de Cuentas: Se comparan los saldos contables con los registros externos para asegurar su concordancia.
6. Análisis de Razonabilidad: Se analizan las tendencias y relaciones financieras para identificar cualquier anomalía.
7. Pruebas Sustantivas de Detalle: Se examinan individualmente las transacciones y saldos para asegurar su precisión y validez.

e. Preparación de conciliaciones:

Implica la elaboración de conciliaciones entre diferentes registros contables, como la conciliación bancaria, para asegurar que los saldos en los libros contables coincidan con los registros externos. Esto ayuda a identificar y corregir errores o discrepancias en los registros financieros.

1. Descarga de Extractos: Se obtienen los extractos bancarios más recientes para iniciar el proceso de conciliación.
2. Comparación de Movimientos: Se cotejan los movimientos bancarios con los registros contables para identificar cualquier discrepancia.
3. Análisis de Discrepancias: Se analizan las diferencias encontradas para determinar sus causas y clasificarlas.
4. Ajustes Contables: Se realizan los ajustes necesarios en los registros contables para corregir las discrepancias identificadas.
5. Recopilación de Evidencia: Se recolectan y organizan los documentos que respaldan las transacciones contables y bancarias.
6. Elaboración del Informe: Se elabora un informe que resume el proceso de conciliación, incluyendo los hallazgos y las acciones tomadas.
7. Revisión y Aprobación: El informe de conciliación es revisado y autorizado por el personal correspondiente.