



ESCUELA SUPERIOR POLITÉCNICA DE CHIMBORAZO
FACULTAD DE ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS

UNIDAD DE EDUCACIÓN A DISTANCIA
LICENCIATURA EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA
CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

TRABAJO DE TITULACIÓN

TIPO: Proyectos de Investigación

Previo a la obtención del Título de:

LICENCIADO EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA
CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

TEMA:

AUDITORÍA FINANCIERA A LA EMPRESA INMOBILIARIA
VILEMA PADILLA, DE LA CIUDAD DE RIOBAMBA,
PROVINCIA DE CHIMBORAZO, PERÍODO 2015.

AUTOR:

RICHARD ROLANDO BAGUA NIVELÓ

RIOBAMBA – ECUADOR

2018

CERTIFICACIÓN DEL TRIBUNAL

Certificamos que el presente trabajo de titulación ha sido desarrollado por el Sr. Richard Bagua, quien ha cumplido con las normas de investigación científica y una vez analizado su contenido, se autoriza su presentación.

Lic. Iván Patricio Arias González.
DIRECTOR

Ing. Andrea del Pilar Ramírez Casco
MIEMBRO

DECLARACIÓN DE AUTENTICIDAD

Yo, Richard Bagua, declaro que el presente trabajo de titulación es de mi autoría y que los resultados del mismo son auténticos y originales. Los textos constantes en el documento que provienen de otra fuente, están debidamente citados y referenciados.

Como autor, asumo la responsabilidad legal y académica de los contenidos de este trabajo de titulación.

Riobamba, 03 de enero del 2018

Richard Bagua
C.C.0604473892

DEDICATORIA

Este proyecto de investigación le dedico a mi Dios quien supo guiarme por el buen camino, darme fuerzas para seguir adelante y no desmayar en los problemas que se presentaban, enseñándome a encarar las adversidades sin perder nunca la fe, ni desfallecer en el intento. (*Filipenses 4:13*).

A mis padres por su apoyo, consejos, comprensión, amor, ayuda en los momentos difíciles, y por ayudarme con los recursos necesarios para estudiar. Me han dado todo lo que soy como persona, mis valores, mis principios, mi carácter, mi empeño, mi perseverancia, mi coraje para conseguir mis objetivos.

A mis hermanos y mis primos quienes fueron mis consejeros y por brindarme su confianza durante mí proceso de educación.

“la dicha de la vida consiste en tener siempre algo que hacer, alguien a quien amar y alguna cosa que esperar” (*Thomas Chalmers*)

AGRADECIMIENTO

El presente proyecto de investigación primeramente me gustaría agradecerte a ti mi Dios por bendecirme siempre para llegar hasta donde he llegado, porque hiciste realidad este sueño anhelado.

A la ESCUELA SUPERIOR POLITÉCNICA DE CHIMBORAZO, por darme la oportunidad de estudiar y ser un profesional.

A mis tutores del proyecto de investigación, Lic. Iván Patricio Arias González e Ing. Andrea del Pilar Ramírez Casco, quienes con sus conocimientos, sus experiencias dentro del ámbito profesional, han sabido tener la paciencia necesaria y darme la motivación para que pueda terminar mis estudios con éxito.

También me gustaría agradecer a mis profesores durante toda mi carrera profesional porque todos han aportado con un granito de arena a mi formación, por sus consejos, su enseñanza y más que todo por su amistad.

Son muchas las personas que han formado parte de mi vida profesional a las que me encantaría agradecerles su amistad, consejos, apoyo, ánimo y compañía en los momentos más difíciles de mi vida, por todo lo que me han brindado y por todas sus bendiciones.

Para ellos: Muchas gracias y que Dios los bendiga.

ÍNDICE DE CONTENIDO

Portada.....	i
Certificación del tribunal	ii
Declaración de autenticidad.....	iii
Dedicatoria.....	iv
Agradecimiento.....	v
Índice de contenido.....	vi
Índice de tablas	ix
Índice de gráficos.....	x
Resumen.....	xi
Abstract.....	xii
Introducción.....	1
CAPÍTULO I: EL PROBLEMA.....	2
1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	2
1.1.1 Formulación del problema	2
1.1.2 Delimitación del problema	2
1.2 JUSTIFICACIÓN.....	3
1.3 OBJETIVOS.....	3
1.3.1 Objetivo general	3
1.3.2 Objetivos específicos.....	4
CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO - CONCEPTUAL	5
2.1 ANTECEDENTES INVESTIGATIVOS.....	5
2.2 FUNADAMENTACIÓN TEÓRICA.....	6
2.2.1 Auditoría.....	6
2.2.2 Tipos de auditoría.....	6
2.2.3 Clases de auditoría	6
2.2.4 Auditoría financiera.....	7
2.2.4.1 Objetivos de la auditoría financiera.....	8
2.2.4.2 Importancia de la auditoría financiera.....	9
2.2.4.3 Alcance de la auditoría financiera	9
2.2.5 Fases de la auditoría financiera	10
2.2.2.1 Planificación.....	12

2.2.5.2	Ejecución del trabajo	12
2.2.5.3	Comunicación de resultados.....	12
2.2.6	Control interno	13
2.2.6.1	Componentes del Control Interno	13
2.2.6.1.1	Ambiente de Control	14
2.2.6.1.2	Evaluación del Riesgo	14
2.2.6.1.3	Actividades de control.....	14
2.2.6.1.4	Información y Comunicación.....	15
2.2.6.1.5	Supervisión y Monitoreo	15
2.2.7	Técnicas de auditoría financiera.....	15
2.2.8	Marcas de auditoría	16
2.2.9	Papeles de trabajo.....	17
2.2.10	Programas de auditoría.....	19
2.2.10.1	Propósito del programa de auditoría	19
2.2.10.2	Responsabilidad por el programa de auditoría	20
2.2.11	Los hallazgos en auditoría financiera.....	20
2.2.12	Riesgos de auditoría financiera	22
2.2.12.1	Riesgo inherente.....	22
2.2.12.2	Riesgo de control.....	22
2.2.12.3	Riesgo de detección.....	22
2.2.13	Indicadores financieros.....	22
2.2.14	EL INFORME DE AUDITORÍA	24
2.2.14.1	Normas para preparar el dictamen de auditoría financiera.....	25
2.2.14.2	Clases de informe	26
2.3	FUNDAMENTACIÓN CONCEPTUAL.....	28
2.4	IDEA A DEFENDER.....	33
CAPÍTULO III: MARCO METODOLÓGICO		34
3.1	MODALIDAD DE LA INVESTIGACIÓN.....	34
3.2.	TIPO DE INVESTIGACIÓN.....	34
3.2.1	Documental y Bibliográfica	34
3.2.2	De campo.....	34
3.2.3	Explicativa.....	34
3.3	MÉTODOS TÉCNICAS E INSTRUMENTOS.....	35
3.3.1	Métodos	35

3.3.2	Técnicas.....	35
3.3.2	Instrumentos	35
3.4	POBLACIÓN	36
3.5	RESULTADOS	36
3.5.1	Encuestas de opinión a los empleados de la inmobiliaria Vilema Padilla	36
3.6	VERIFICACIÓN DE LA IDEA A DEFENDER.....	42
CAPÍTULO IV: MARCO PROPOSITIVO		43
4.1	AUDITORÍA FINANCIERA A LA EMPRESA INMOBILIARIA VILEMA PADILLA, DE LA CIUDAD DE RIOBAMBA, PROVINCIA DE CHIMBORAZO PERÍODO 2015.....	43
4.1.1	Archivo Preliminar	45
4.1.2	Fase I: Conocimiento Preliminar.....	46
4.1.3	Archivo Corriente.....	55
4.1.4	Fase II: Planificación.....	56
4.1.5	Fase III: Ejecución.....	73
4.1.6	Fase IV: Comunicación de Resultados.....	104
CONCLUSIONES		112
RECOMENDACIONES.....		113
BIBLIOGRAFÍA		114
ANEXOS.		115

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla N.1:	Marcas de Auditoría.....	17
Tabla N.2:	Personal de la inmobiliaria Vilema Padilla.....	36
Tabla N.3:	Se han realizado auditorías financieras en la empresa.....	37
Tabla N.4:	Conoce la razonabilidad de la información financiera de la empresa....	38
Tabla N.5:	Cree conveniente evaluar a la inmobiliaria.....	39
Tabla N.6:	Una auditoría financia ayudará a mejorar los procesos contables.....	40
Tabla N.7:	Se debe conocer la realidad financiera de la empresa para tomar decisiones.....	41
Tabla N.8:	Ponderación Ambiente de Control.....	63
Tabla N.9:	Ponderación Evaluación de Riesgo.....	65
Tabla N.10:	Ponderación Actividades de Control.....	67
Tabla N.11:	Ponderación Información y Comunicación.....	69
Tabla N.12:	Ponderación Monitoreo y Supervisión.....	71
Tabla N.13:	Ponderación Cuenta Ingresos.....	83
Tabla N.14:	Ponderación Cuenta Costos y Gastos.....	91
Tabla N.15:	Ponderación Cuenta Bancos.....	96

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico N.1:	Fases de la Auditoría Financiera.....	11
Gráfico N.2:	Se han realizado auditorías financieras en la empresa.....	37
Gráfico N.3:	Conoce la razonabilidad de la información financiera de la empresa...	38
Gráfico N.4:	Cree conveniente evaluar a la inmobiliaria.....	39
Gráfico N.5:	Una auditoría financia ayudará a mejorar los procesos contables.....	40
	Se debe conocer la realidad financiera de la empresa para tomar	
Gráfico N.6:	decisiones.....	41
Gráfico N.7:	Confianza riesgo Ambiente de Control.....	63
Gráfico N.8:	Confianza riesgo Evaluación de Riesgo.....	65
Gráfico N.9:	Confianza riesgo Actividades de Control.....	67
Gráfico N.10:	Confianza riesgo información y Comunicación.....	69
Gráfico N.11:	Confianza riesgo Monitoreo y Comunicación.....	71
Gráfico N.12:	Confianza Riesgo Cuenta Ingresos.....	82
Gráfico N.13:	Confianza Riesgo Cuenta de Costos y Gastos.....	91
Gráfico N.14:	Confianza Riesgo Cuenta Bancos.....	96

RESUMEN

La Auditoría Financiera a la Empresa Inmobiliaria Vilema Padilla, de la ciudad de Riobamba, período 2015, ha sido desarrollada con el objetivo de conocer la razonabilidad y confiabilidad de la información presentada en los estados financieros. Para su desarrollo se emplearon cuestionarios basados en el método COSO III, el mismo que sirvió de instrumento en la evaluación al Control Interno de la empresa, en la segunda fase de ejecución la aplicación de Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas apoyaron a la identificación de la materialidad en cada una de las áreas evaluadas y como estas influyeron en la razonabilidad de las cuentas analizadas, de las cuales se determinó la falta de control en los ingresos por lo que no se garantiza su integridad, insuficiente control de gastos lo que ocasiona un desajuste en las provisiones, finalmente se detectó errores en los registros internos ocasionados por el desconocimiento del personal del área contable, estos hechos permitieron llegar a la conclusión de que la empresa requiere adoptar medidas correctivas enfocadas en mejorar los procedimientos financiero – contables, para que la información se mantenga dentro de niveles aceptables de confiabilidad y se avale el adecuado uso de los recursos, por lo que se recomienda considerar lo expuesto en el dictamen presentado, el mismo que ha sido emitido bajo un criterio personal e independiente del equipo auditor, con la finalidad de mejorar los controles para una adecuada toma de decisiones.

Palabras claves: <CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS>
<AUDITORÍA FINANCIERA> < NORMAS DE AUDITORÍA GENERALMENTE
ACEPTADAS> <CONTROL INTERNO> <COSO III> <RIOBAMBA (CANTÓN)>

Lic. Iván Patricio Arias González
DIRECTOR DEL TRABAJO DE TITULACIÓN

ABSTRACT

The Financial Audit of the Real Estate Company Vilema Padilla, of Riobamba city, period 2015, has been developed with the objective of knowing the reasonableness and reliability of the information presented in the financial statements. For its development, questionnaires based on the COSO III method were used, which served as an instrument in the internal control evaluation of the company. In the second phase of implementation, the application of Generally Accepted Auditing Standards supported the identification of materiality in each of the evaluated areas and how they influenced the reasonableness of the analyzed accounts, from which the lack of income control was determined so their integrity is not guaranteed, not enough control of expenses which causes an imbalance in the provisions, finally errors in the internal records were detected, caused by the ignorance of the staff area. These facts allowed to reach the conclusion that the company needs to adopt corrective measures focused on improving the financial-accounting procedures, so that information maintains within acceptable levels of reliability and to endorse the adequate use of resources, so it is recommended to consider what is stated in the opinion presented, which has been issued under a personal and independent criteria of the audit team, in order to improve controls for proper decision making.

Keywords: <ECONOMIC AND ADMINISTRATIVE SCIENCES> <FINANCIAL AUDIT> <GENERALLY ACCEPTED AUDIT RULES> <INTERNAL CONTROL> <COSO III> <RIOBAMBA (CANTON)>

INTRODUCCIÓN

La presente auditoría financiera a la empresa inmobiliaria Vilema Padilla, de la ciudad de Riobamba, provincia de Chimborazo, período 2015, se ha desarrollado en cuatro capítulos los cuales se describen a continuación:

El primer capítulo en su contenido presenta el planteamiento del problema el cual tiene como característica principal dar a conocer los motivos que originaron la investigación, seguidamente de la formulación y delimitación del problema, además del justificativo y una parte destinada al objetivo general y específicos con los cuales se desarrollara la investigación.

Un segundo capítulo sostiene los temas relevantes del marco teórico, el mismo que sirve de guía en el desarrollo del trabajo, la información está respaldada en las investigaciones realizadas por autores de reconocida trayectoria en el tema de auditoría financiera, en la que los procesos de auditoría son expuestos ampliamente para su comprensión y posterior aplicación.

El tercer capítulo plantea el uso de técnicas e instrumentos a utilizar para la recopilación de información relevante, la misma que servirá para la ejecución misma del examen de auditoría.

En el cuarto capítulo se evidencia la aplicación de cada una de las fases de la auditoría financiera y el uso de técnicas y procedimientos que justifican la evaluación a cada una de las cuentas que figuran en los estados financieros presentada por la empresa inmobiliaria, el examen detalla los programas de auditoría necesarios para determinar tanto la materialidad como la razonabilidad de la información analizada.

Para finalizar la investigación se presentan conclusiones y recomendaciones acordes a las debilidades encontradas durante el desarrollo de la auditoría financiera, considerando que el criterio emitido corresponde a la opinión personal e independiente del equipo auditor.

CAPÍTULO I: EL PROBLEMA

1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

La Empresa Inmobiliaria Vilema Padilla es una empresa privada dedicada a la compra venta de propiedades, tales como casas, departamentos, oficinas, locales, terrenos entre otros, la trayectoria de la empresa en el mercado la ha constituido como una entidad sólida, aun así esta no posee referencia alguna sobre evaluaciones que indiquen el grado de razonabilidad de la información financiera procesada, por lo que sus directivos ignoran si la rentabilidad alcanzada en el período 2015 ha sido conveniente, desafortunadamente al interior de la empresa se desconoce si los sistemas contables se hallan imputados de manera correcta y si estos reflejan una salud financiera apropiada la cual brinde tranquilidad a sus directivos.

La falta de una auditoría financiera en la empresa se encuentra generando un alto grado de incertidumbre con relación a la presentación de los documentos que soportan ciertos registros y operaciones financieras, por lo que la toma de decisiones adoptadas por los directivos de la Empresa Inmobiliaria Vilema Padilla, no poseen el sustento técnico necesario el cual oriente a los directivos de la empresa en el accionar de las actividades que se realizan a diario, además esto viene ocasionando una disminución en la veracidad de las cuentas que intervienen en el proceso financiero.

1.1.1 Formulación del problema

¿Cómo incide realizar una auditoría financiera a la empresa inmobiliaria Vilema Padilla, de la ciudad de Riobamba, provincia de Chimborazo, período 2015, para determinar la razonabilidad de los estados financieros?

1.1.2 Delimitación del problema

El presente trabajo investigativo tendrá la siguiente delimitación:

Área: Empresa Inmobiliaria Vilema Padilla

Campo: Financiero

Aspecto: Auditoría Financiera

Delimitación espacial

Provincia: Chimborazo

Cantón: Riobamba

Delimitación temporal:

Período: 2015

1.2 JUSTIFICACIÓN

La ejecución de una Auditoría Financiera es de gran utilidad por cuanto avala la fiabilidad de la información proporcionada por la empresa mediante la presentación de los estados financieros y supone un gran apoyo para la gestión organizacional.

Realizar un examen de Auditoría Financiera no únicamente implica descubrir errores en el manejo de los recursos económicos, también servirá para fundamentar las decisiones que los directivos de la Empresa Inmobiliaria Vilema Padilla, utilizan en cuanto al portafolio de productos que viene ofertando en el mercado de bienes raíces, desde un aspecto técnico los resultados alcanzados en el examen a los estados financieros constituirán una garantía de fiabilidad ante terceros, estas acotaciones se refieren básicamente a la aplicación de reglas eminentemente operativas, por lo que es conveniente que la empresa realice esta evaluación, la cual aporte un conocimiento eficiente sobre el uso de los bienes de la empresa y la manera como estos pueden llegar a significar mejores niveles de rentabilidad, para ello el conocimiento que ofrece la ejecución de una Auditoría Financiera es un factor relevante para alcanzar el éxito empresarial.

1.3 OBJETIVOS

1.3.1 Objetivo general

Realizar una Auditoría Financiera a la Empresa Inmobiliaria Vilema Padilla, de la

ciudad de Riobamba, provincia de Chimborazo, período 2015, para determinar la razonabilidad de los Estados Financieros.

1.3.2 Objetivos específicos

- Establecer el sustento teórico sobre la Auditoría Financiera a la Empresa Inmobiliaria Vilema Padilla.
- Formular el marco metodológico para la obtención de información relativa al tema de investigación.
- Examinar el manejo de los recursos financiero de la empresa, para establecer el grado en que la información está siendo procesada y a partir de ello emitir un informe sobre la razonabilidad de los Estados Financieros.

CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO - CONCEPTUAL

2.1 ANTECEDENTES INVESTIGATIVOS

Luego de una revisión al repositorio de la institución se pudo determinar algunos trabajos relacionados con el tema a desarrollar en esta investigación, de los cuales se ha podido obtener datos interesantes como un importante aporte.

Título: “Auditoría financiera a la empresa Orientoil S.A., del cantón La Joya de los Sachas, provincia de Orellana, para determinar la razonabilidad de los Estados Financieros, período 2011”

Autora: Morocho Guabaquiza Carmen Roda

Año de publicación: 2013

El desarrollo de las fases de auditoría del trabajo mencionado ha sido un importante aporte para la ejecución de la presente investigación, por cuanto los procesos han servido de guía en la obtención de evidencias suficientes y competentes, lo que sin duda ayudará en la elaboración del informe final.

Título: Auditoría Financiera a la Cooperativa de Ahorro y Crédito “Chunchi Ltda”, para la optimización de los recursos económicos y una adecuada toma de decisiones, durante el período 2010.

Autoras: Liliana Magaly Rodríguez Araca y Lupe Alexandra Urgilez Sánchez

Año de publicación: 2012

El trabajo tomado como referente ha servido para la confección del marco teórico puesto que en su contenido muestra temas de interés que han sido abordados para fundamentar el desarrollo práctico de la auditoría financiera a la empresa inmobiliaria Vilema Padilla.

2.2 FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA

2.2.1 Auditoría

De acuerdo a las expresiones de (Santillana Gómez, 2010), auditoría significa verificar que la información de una entidad sea confiable, veraz, oportuna; en otras palabras, es revisar que los hechos, fenómenos y operaciones se den en forma en que fueron planeados, que las políticas y lineamientos se hayan observado y respetado, que se cumple con las obligaciones y reglamentos en general.

2.2.2 Tipos de auditoría

Para (Álvarez Illanez, 2015), la auditoría es de dos tipos interna y externa:

- **Auditoría interna**

Auditoría Interna, es el examen posterior de las operaciones financieras o administrativas de una entidad, u organismo del sector público o privado, como un servicio a la alta dirección, realizada por sus propios auditores organizados en una unidad administrativa de Auditoría Interna.

- **Auditoría externa**

El auditor externo tiene la responsabilidad de examinar y expresar su opinión sobre los estados financieros en una fecha determinada y por un período limitado. Para poder emitir su dictamen u opinión con responsabilidad, precisa evaluar los controles y examinar los libros de contabilidad en la extensión necesaria.

2.2.3 Clases de auditoría

La auditoría dependiendo de su finalidad puede abarcar diferentes clases las mismas que pueden orientarse a la obtención de información de acuerdo a los hechos ocurridos, con esta consideración se menciona las de uso más frecuente:

- **Auditoría integral**

La auditoría integral es el proceso de obtener y evaluar objetivamente, en un periodo determinado, evidencia relativa a la siguiente temática: la información financiera, la

estructura del control interno, el cumplimiento de las leyes pertinentes y la conducción ordenada en el logro de las metas y objetivos propuestas; con el propósito de informar sobre el grado de correspondencia entre la temática y los criterios o indicadores establecidos para su evaluación (Blanco Luna, 2012)

- **Auditoría de gestión**

Es un examen objetivo, sistemático y profesional de evidencias, llevado a cabo a fin de generar una evaluación independiente sobre el desempeño de una actividad programa o proyecto, tendiente a mejorar la efectividad, eficiencia y economía, a efecto de facilitar la toma de decisiones de los responsables de la aplicación de las medidas correctivas. (Velasquez, 2012)

- **Auditoría administrativa**

La auditoría administrativa, representa en forma general un examen de la administración y su proceso. En ocasiones este tipo de auditoría suscita divergencias entre los profesionales que la practican y los que se encuentran involucrados con la auditoría operacional, situación que muchas veces surge por el celo profesional entre el contador público y el licenciado o maestro en administración, que reclaman esta como su área natural (Sotomayor, 2010)

- **Auditoría operacional**

El término auditoría operacional se refiere a un examen completo de una unidad de operación o de una organización completa para evaluar sus sistemas, controles y desempeño, en la forma medida por los objetivos de su gerencia. La auditoría operacional se centra en la eficiencia, efectividad y economía de las operaciones. (Franklin, 2010)

2.2.4 Auditoría financiera

Para la (Contraloría General, 2013), la auditoría financiera examina a los estados financieros y a través de ellos las operaciones financieras realizadas por el ente contable, con la finalidad de emitir una opinión técnica y profesional. Las disposiciones legales vigentes que regulan las actividades de la Contraloría General del Estado, definen a la Auditoría Financiera así: "Consiste en el examen de los registros,

comprobantes, documentos y otras evidencias que sustentan los estados financieros de una entidad u organismo, efectuado por el auditor para formular el dictamen respecto de la razonabilidad con que se presentan los resultados de las operaciones, la situación financiera, los cambios operados en ella y en el patrimonio; para determinar el cumplimiento de las disposiciones legales y para formular comentarios, conclusiones y recomendaciones tendientes a mejorar los procedimientos relativos a la gestión financiera y al control interno".

Para que el auditor esté en condiciones de emitir su opinión en forma objetiva y profesional, tiene la responsabilidad de reunir los elementos de juicio suficientes que le permitan obtener una certeza razonable sobre:

1. La autenticidad de los hechos y fenómenos que reflejan los estados financieros.
2. Que son adecuados los criterios, sistemas y métodos utilizados para captar y reflejar en la contabilidad y en los estados financieros dichos hechos y fenómenos.
3. Que los estados financieros estén preparados y revelados de acuerdo con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados, las Normas Ecuatorianas de Contabilidad y la normativa de contabilidad gubernamental vigente.

(Estupiñán, 2015), menciona que “la auditoría financiera tiene como objetivo la revisión o examen de los estados financieros básicos por parte de un auditor distinto del que preparó la información contable y del usuario, con la finalidad de establecer su razonabilidad, dando a conocer los resultados de su examen mediante un dictamen u opinión, a fin de aumentar la utilidad que la información posee”

2.2.4.1 Objetivos de la auditoría financiera

- La auditoría financiera tiene como objetivo principal, dictaminar sobre la razonabilidad de los estados financieros preparados por la administración de las entidades públicas.
- Examinar el manejo de los recursos financieros de un ente, de una unidad y/o de un programa para establecer el grado en que sus servidores administran y utilizan los recursos y si la información financiera es oportuna, útil, adecuada y confiable.
- Evaluar el cumplimiento de las metas y objetivos establecidos para la prestación de servicios o la producción de bienes, por los entes y organismos de la administración pública.

- Verificar que las entidades ejerzan eficientes controles sobre los ingresos públicos.
- Verificar el cumplimiento de las disposiciones legales, reglamentarias y normativas aplicables en la ejecución de las actividades desarrolladas por los entes públicos.
- Propiciar el desarrollo de los sistemas de información de los entes públicos, como una herramienta para la toma de decisiones y la ejecución de la auditoría.
- Formular recomendaciones dirigidas a mejorar el control interno y contribuir al fortalecimiento de la gestión pública y promover su eficiencia operativa

2.2.4.2 Importancia de la auditoría financiera

Para (Andrade, 2010), la auditoría financiera es de gran utilidad para las organizaciones, ya que avala la fiabilidad de la información financiera y supone un gran apoyo para la gestión de la empresa, por ello es importante contar con un auditor que emita un juicio de valor con el fin de incrementar la veracidad de sus cuentas y mejorar su control interno.

Es importante indicar que la auditoría financiera puede ayudar a los gerentes a establecer medidas para lograr un buen control financiero y de gestión. Al realizar un análisis del balance se pueden identificar con claridad aquellas situaciones que constituyen un riesgo y lo que podría ser una oportunidad financiera; además se puede planificar algunas estrategias para lograr mayores niveles de ahorro y rentabilidad.

Es necesario realizar una auditoría cuando existen evidencias de gastos excesivos, incumplimiento de proyectos, quejas de los clientes, alta rotación de recursos humanos y cuando los resultados se alejan de los que la empresa espera.

2.2.4.3 Alcance de la auditoría financiera

(Mantilla B, 2009) El término “alcance de una auditoría” se refiere a los procedimientos de auditoría que a juicio del auditor y con base en las NIA, se consideran apropiados en las circunstancias para lograr el objetivo de la auditoría.

En el campo económico, es obvia la necesidad de información sobre el destino, uso y administración de fondos propiedad de terceros, tanto en el sector público, como en el

privado, con o sin fines de lucro y mantengan su información contable dentro de la normativa establecida.

2.2.5 Fases de la auditoría financiera

Según expresa (Contraloría General, 2013), que el proceso que sigue una auditoría financiera, se puede resumir en lo siguiente: inicia con la expedición de la orden de trabajo y culmina con la emisión del informe respectivo, cubriendo todas las actividades vinculadas con las instrucciones impartidas por la jefatura, relacionadas con el ente examinado. De conformidad con la normativa técnica de auditoría vigente, el proceso de la auditoría comprende las fases de: planificación, ejecución del trabajo y la comunicación de resultados.

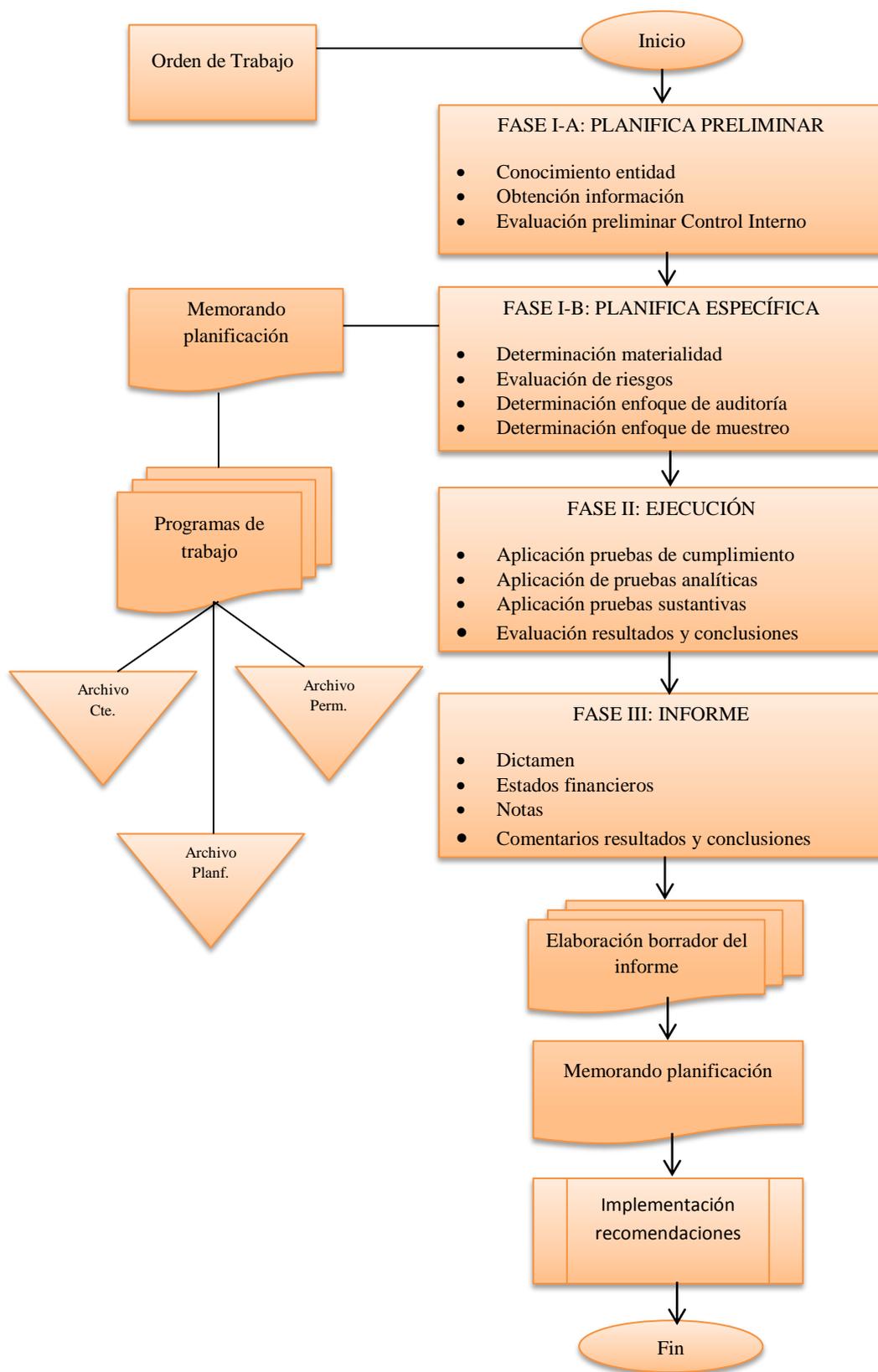


Gráfico N° 1: Fases de la Auditoría Financiera

Fuente: (Contraloría General del Estado., 2009)

2.2.2.1 Planificación

Constituye la primera fase del proceso de auditoría y de su concepción dependerá la eficiencia y efectividad en el logro de los objetivos propuestos, utilizando los recursos estrictamente necesarios. Esta fase debe considerar alternativas y seleccionar los métodos y prácticas más apropiadas para realizar las tareas, por tanto esta actividad debe ser cuidadosa, creativa positiva e imaginativa; por lo que necesariamente debe ser ejecutada por los miembros más experimentados del equipo de trabajo. La planificación de la auditoría financiera, comienza con la obtención de información necesaria para definir la estrategia a emplear y culmina con la definición detallada de las tareas a realizar en la fase de ejecución. (Contraloría General, 2013)

Dentro de la planificación se considera dos sub fases como es la planificación preliminar y la específica.

2.2.5.2 Ejecución del trabajo

En esta fase el auditor debe aplicar los procedimientos establecidos en los programas de auditoría y desarrollar completamente los hallazgos significativos relacionados con las áreas y componentes considerados como críticos, determinando los atributos de condición, criterio, efecto y causa que motivaron cada desviación o problema identificado. Todos los hallazgos desarrollados por el auditor, estarán sustentados en papeles de trabajo en donde se concreta la evidencia suficiente y competente que respalda la opinión y el informe. Es de fundamental importancia que el auditor mantenga una comunicación continua y constante con los funcionarios y empleados responsables durante el examen, con el propósito de mantenerles informados sobre las desviaciones detectadas a fin de que en forma oportuna se presente los justificativos o se tomen las acciones correctivas pertinentes. (Contraloría General, 2013)

2.2.5.3 Comunicación de resultados

La comunicación de resultados es la última fase del proceso de la auditoría, sin embargo ésta se cumple en el transcurso del desarrollo de la auditoría. Está dirigida a los funcionarios de la entidad examinada con el propósito de que presenten la información verbal o escrita respecto a los asuntos observados. Esta fase comprende también, la redacción y revisión final del informe borrador, el que será elaborado en el transcurso

del examen, con el fin de que el último día de trabajo en el campo y previa convocatoria, se comunique los resultados mediante la lectura del borrador del informe a las autoridades y funcionarios responsables de las operaciones examinadas, de conformidad con la ley pertinente. El informe básicamente contendrá la carta de dictamen, los estados financieros, las notas aclaratorias correspondientes, la información financiera complementaria y los comentarios, conclusiones y recomendaciones relativos a los hallazgos de auditoría. Como una guía para la realización del referido proceso, en cuadro adjunto se establecen los siguientes porcentajes estimados de tiempo, con relación al número de días/hombre programados. (Contraloría General, 2013)

2.2.6 Control interno

Según (Mantilla B, 2009) define al control interno como una expresión que utilizamos con el fin de describir las acciones adoptadas por los directores de entidades, gerentes o administradores, para evaluar y monitorear las operaciones en sus entidades. Por ello, a fin de lograr una adecuada comprensión de su naturaleza y alcance.

El término 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 confiable (Norma Internacional de Auditoría, 2007)

Por lo tanto podemos considerar que el control interno no es un evento aislado, es más bien una serie de acciones que ocurren en forma constante a través del funcionamiento y operación de una organización, debiendo reconocerse como una parte inherente a la estructura administrativa y operacional existente en la entidad, asistiendo a la dirección de manera constante en cuanto al manejo de la entidad y alcance de sus metas.

2.2.6.1 Componentes del Control Interno

Para (Estupiñan R. , 2015) en su obra Control Interno y Fraudes, define que el Control Interno consta de cinco componentes interrelacionados, que se derivan de la forma

como la administración maneja el ente, y están integrados a los procesos administrativos, los cuales se clasifican como:

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

2.2.6.1.1 Ambiente de Control

(Estupiñan R. , 2015), manifiesta que el Ambiente de Control incluyen la integridad, los valores éticos y la competencia de la gente en la entidad; la filosofía y el estilo de operación de la administración; la manera como la administración asigna autoridad y responsabiliza, y cómo organiza y desarrolla a su gente; y la atención y dirección proporcionada por el consejo de directores.

2.2.6.1.2 Evaluación del Riesgo

(Estupiñan R. , 2015), menciona que cada entidad enfrenta una variedad de riesgos de fuentes externas e internas, la evaluación de riesgos es la identificación y el análisis de los riesgos relevantes para la consecución de los objetivos, constituyendo una base para determinar cómo se deben administrar los riesgos.

2.2.6.1.3 Actividades de control

(Estupiñan R. , 2015), señala que las actividades de control son las políticas y procedimientos, son acciones de las personas para implementar las políticas para ayudar a asegurar que se están llevando a cabo las directivas administrativas identificadas como necesarias para manejar los riesgos. Las actividades de control se pueden dividir en tres categorías, basadas en la naturaleza de los objetivos de la entidad con los cuales se relaciona: operaciones, información financiera, o cumplimiento.

2.2.6.1.4 Información y Comunicación

(Estupiñan R. , 2015), indica que los sistemas de información producen reportes, contienen información operacional, financiera y relacionada con el cumplimiento, que hace posible operar y controlar el negocio. Tiene que ver no solamente con los datos generados internamente, sino también con la información sobre eventos, actividades y condiciones externas necesarias para la toma de decisiones, informe de los negocios y reportes externos. “La comunicación es inherente a los sistemas de información. Los sistemas de información pueden proporcionar información al personal apropiado a fin de que ellos puedan cumplir sus responsabilidades de operación, información financiera y de cumplimiento”.

2.2.6.1.5 Supervisión y Monitoreo

Todo el proceso debe ser supervisado, introduciéndose las modificaciones pertinentes cuando se estime necesario. De esta forma el sistema puede reaccionar ágilmente y cambiar de acuerdo a las circunstancias. (Estupiñan R. , 2015)

2.2.7 Técnicas de auditoría financiera

De acuerdo a lo manifestado por (Cuellar, 2010), las técnicas de auditoría son los recursos particulares de investigación, utilizados por el auditor para obtener los datos necesarios para corroborar la información que ha obtenido o le ha suministrado evidencia primaria. Son además métodos prácticos de investigación y prueba que el auditor utiliza para lograr la información y comprobación necesaria para poder emitir su opinión profesional.

Las técnicas más utilizadas pueden ser:

- **Análisis.**- Esta técnica se aplica concretamente al estudio de las cuentas o rubros genéricos de los estados financieros.
- **Inspección.**- Es la verificación física de las cosas materiales en que se tradujeron las operaciones. Se aplica al estudio de las cuentas cuyos saldos tienen una representación material.

- **Confirmación.**- Es la ratificación por parte de una persona ajena a la empresa, de la autenticidad de un saldo, hecho u operación.
- **Investigación.**- Es la recopilación de información mediante conversaciones con los funcionarios y empleados de la empresa. Generalmente se aplica a las operaciones que no son claras en los registros.
- **Declaraciones y certificaciones.**- Es la formalización de la técnica anterior, cuando, por su importancia resulta conveniente que las afirmaciones recibidas deban quedar escritas y algunas ocasiones certificadas por la autoridad.
- **Observación.**- Es una manera de inspección menos formal y se aplica generalmente a operaciones para verificar como se realiza en la práctica.
- **Cálculo.**- Es la verificación de la corrección aritmética de aquellas cuentas y operaciones que se determinan fundamentalmente por cálculos sobre bases precisas.

2.2.8 Marcas de auditoría

Para (Cuellar, 2010), las marcas de auditoría son todo hecho, técnica o procedimiento que el auditor efectúe en la realización del examen debe quedar consignado en la respectiva cédula (analítica o subanalítica generalmente), pero esto llenaría demasiado espacio de la misma haciéndola prácticamente ilegible no solo para los terceros, sino aún para el mismo Auditor.

Para las marcas de auditoría se debe utilizar un color diferente al del color del texto que se utiliza en la planilla para hacer los índices. Las marcas deben ser sencillas, claras y fáciles de distinguir una de otra. El primer papel de trabajo del archivo de la auditoría debe ser la cédula de las marcas de auditoría.

Tabla N° 1: Marcas de Auditoría

MARCA	SIGNIFICADO
¥	Confrontado con libros
§	Cotejado con documento
μ	Corrección realizada
¢	Comparado en auxiliar
¶	Sumado verticalmente
©	Confrontado correcto
^	Sumas verificadas
«	Pendiente de registro
∅	No reúne requisitos
S	Solicitud de confirmación enviada
SI	Solicitud de confirmación recibida inconforme
SIA	Solicitud de confirmación recibida inconforme pero aclarada
SC	Solicitud de confirmación recibida conforme
S	Totalizado
ã	Conciliado
Æ	Circularizado
Y	Inspeccionado

Fuente: (Cuellar, 2009)

2.2.9 Papeles de trabajo

Según las expresiones de (Cuellar, 2009), los papeles de trabajo se encuentran conformados por el conjunto de documentos, planillas o cédulas, en las cuales el auditor registra los datos y la información obtenida durante el proceso de auditoría, los resultados y las pruebas realizadas durante el examen.

Los papeles de trabajo se clasifican en dos grupos:

- **Por su uso**

De acuerdo a la utilización que tengan los papeles de auditoría en el período examinado o en varios períodos se clasifican en archivo de la auditoría y archivo continuo o permanente de auditoría.

Archivo de auditoría.- Son papeles de uso limitado para una sola auditoría; se preparan en el transcurso de la misma y su beneficio o utilidad solo se referirá a las cuentas, a la fecha o por el período de que se trate. El contenido del archivo de la auditoría puede ser:

- Estados financieros del período sujeto a examen y el período anterior
- Hojas de trabajo de los estados financieros sujetos a examen
- Cédulas sumarias de los rubros de los estados financieros
- Cédulas analíticas y subanalíticas de las cédulas sumarias
- Resultados de las circularizaciones
- Análisis de las pruebas de auditoría practicadas
- Documentos preparados por el cliente utilizado en la auditoría.

Archivo continuo.- Como su nombre lo indica, son aquellos que se usarán continuamente siendo útiles para la comprobación de las cuentas no sólo en el período en el que se preparan, sino también en ejercicios futuros; sus datos se refieren normalmente al pasado, al presente y al futuro.

Este expediente debe considerarse como parte integrante del conjunto de papeles de trabajo de todas y cada una de las auditorías a las cuales se refiera los datos que contiene. También se conoce como el archivo permanente. El contenido del archivo permanente puede ser:

- Historia de la compañía
- Contratos y convenios a largo plazo
- Sistema y políticas contables
- Estados financieros de los últimos años
- Estado tributario
- Conclusiones y recomendaciones de las últimas auditorías
- Hojas de trabajo de la última auditoría

- **Por su contenido**

De acuerdo al contenido de cada papel de trabajo, estos se clasifican en hojas de trabajo, cédulas sumarias y cédulas analíticas.

Hojas de trabajo.- Las hojas de trabajo contendrán los saldos del ejercicio anterior con el fin de hacer comparaciones. También se anotarán en estas hojas de trabajo los ajustes

y reclasificaciones que resulten de la revisión, para obtener en ellas las cifras finales o de auditoría que son las referidas en el dictamen.

Cédulas sumarias.- Las cédulas sumarias normalmente no incluyen pruebas o comprobaciones; pero conviene que en ellas aparezcan las conclusiones a que llegue el Auditor como resultado de su revisión y de comprobación de la o las cuentas a la que se refiere. Las cédulas sumarias se elaboran teniendo en cuenta los rubros correspondientes a un grupo homogéneo, que permita el análisis de manera más eficiente. Para cada sumaria debe existir un rubro en la hoja de trabajo.

Cédulas analítica o de comprobación.- En términos generales la cédula analítica es la mínima unidad de estudio, aunque como se afirma en el párrafo precedente existen casos en los cuales se hace necesario dividir la analítica para un mejor examen de la cuenta.

2.2.10 Programas de auditoría

Para (Blanco Luna, 2012), el programa de auditoría es un enunciado lógico ordenado y clasificado de los procedimientos de auditoría a ser empleados, así como la extensión y oportunidad de su aplicación. Es el documento, que sirve como guía de los procedimientos a ser aplicados durante el curso del examen y como registro permanente de la labor efectuada. La actividad de la auditoría se ejecuta mediante la utilización de los programas de auditoría, los cuales constituyen esquemas detallados por adelantado del trabajo a efectuarse y contienen objetivos y procedimientos que guían el desarrollo del mismo

2.2.10.1 Propósito del programa de auditoría

Los programas de auditoría son esenciales para cumplir con esas actividades, sus propósitos son los siguientes:

- a. Proporcionar a los miembros del equipo, un plan sistemático de trabajo de cada componente, área o rubro a examinarse.
- b. Responsabilizar a los miembros del equipo por el cumplimiento eficiente del trabajo a ellos encomendado.

- c. Servir como un registro cronológico de las actividades de auditoría, evitando olvidarse de aplicar procedimientos básicos.
- d. Facilitar la revisión del trabajo al jefe de equipo y supervisor.
- e) Constituir el registro del trabajo desarrollado y la evidencia del mismo. (Contraloría General, 2013)

2.2.10.2 Responsabilidad por el programa de auditoría

Según (Estupiñan R. , 2010), la elaboración del programa de auditoría es responsabilidad del supervisor y auditor jefe de equipo y eventualmente por los miembros del equipo con experiencia, en este último caso será revisado por el jefe de equipo. El programa será formulado en el campo a base de la información previa obtenida del:

- Archivo permanente y corriente
- Planificación preliminar
- Planificación específica
- Demás datos disponibles.

La responsabilidad por la ejecución del programa en el campo, la tiene el auditor jefe de equipo, quien se encargará conjuntamente con el supervisor de distribuir el trabajo y velar por su ejecución, además evaluará de manera continua el avance del proceso, efectuando oportunamente las revisiones y ajustes según las circunstancias.

Para la preparación de los programas de auditoría, el supervisor y jefe de equipo, deben revisar la documentación de la planificación preliminar y específica, a fin de tener una guía que precise la naturaleza y alcance de los procedimientos de auditoría a efectuarse.

2.2.11 Los hallazgos en auditoría financiera

Para (Blanco Luna, 2012), estos se constituyen en diferencias significativas encontradas en el trabajo de auditoría con relación a lo normado o a lo presentado por el área examinada. Un hallazgo es una situación relevante que se determina por medio de la aplicación de procedimientos y técnicas de auditoría en áreas consideradas como críticas. Los hallazgos se estructuran de acuerdo a los siguientes atributos:

Condición.- Es la situación actual encontrada por el auditor con respecto a una operación, actividad o transacción. La condición refleja el grado en que los criterios están siendo logrados. Es importante que la condición se refiera directamente al criterio o unidad de medida porque el objetivo de la condición es describir lo bien que se comporta la organización en el logro de metas.

Criterio.- Es la norma con la cual el auditor mide la condición. Son las metas que la entidad está tratando de lograr o las normas relacionadas con el logro de las metas.

Puede ser necesario obtener información que sirva de evidencia de que no se han establecido criterios por escrito. En tales casos cuando se emplea el sentido común o juicios sugestivos o externos, es necesario tener en mente que este debe tener sentido, ser lógico y suficientemente convincente para el lector.

Causa.- Es la razón fundamental (o razones fundamentales) por la cual ocurrió la condición, o es el motivo por el que no se cumplió el criterio o norma. La simple aseveración en el informe de que el problema existe porque alguien no cumplió las normas es insuficiente para hacer convincente al accionista. También este enfoque simplista encasilla al auditor en la más superficial recomendación de que “se cumplan normas”, hecho que la mayoría lo sabe sin que se lo diga.

Efecto.- Es el resultado adverso, real o potencial que resulta de la condición encontrada. Normalmente representa la pérdida en dinero o en efectividad causada por el fracaso en el logro de metas. El efecto es especialmente importante para el auditor en los casos que quiere persuadir a la administración de que es necesario un cambio o acción correctiva para alcanzar el criterio o meta. Siempre cuando sea posible, el auditor debe expresar en su informe el efecto cuantificado en dinero u otra unidad de medida. Sin embargo, ciertos aspectos no pueden ser expresados en tales términos.

Si el informe de auditoría no presenta información sobre el efecto real o potencial, los clientes pueden llegar a la conclusión de que la aparente falta de preocupación del auditor determina que el hallazgo no es muy importante. Si el efecto es verdaderamente insignificante debe considerarse el no incluirlo en el informe. La hoja de hallazgos es una cédula en la que consten los atributos mencionados añadiendo la recomendación que se realiza. Constituye uno de los papeles más importantes ya que en ellos se plasma el mensaje que el auditor comunicará a su cliente.

2.2.12 Riesgos de auditoría financiera

El riesgo de auditoría es lo opuesto a la seguridad de la auditoría, es decir, es el riesgo de que los estados financieros o área que se está examinando, contengan errores o irregularidades no detectadas, una vez que la auditoría ha sido completada.

En una auditoría, donde se examina las afirmaciones de la entidad, respecto a la existencia, integridad, valuación y presentación de los saldos, el riesgo de auditoría se compone de los siguientes factores:

2.2.12.1 Riesgo inherente.

(Lorin, 2010), es la posibilidad de errores o irregularidades en la información financiera, administrativa u operativa, antes de considerar la efectividad de los controles internos diseñados y aplicados por el ente.

2.2.12.2 Riesgo de control

Está asociado con la posibilidad de que los procedimientos de control interno, incluyendo a la unidad de auditoría interna, no puedan prevenir o detectar los errores e irregularidades significativas de manera oportuna.

2.2.12.3 Riesgo de detección.

Existe al aplicar los programas de auditoría, cuyos procedimientos no son suficientes para descubrir errores o irregularidades significativas.

2.2.13 Indicadores financieros

Para (León García, 2010), un indicador financiero es una relación de las cifras extraídas de los estados financieros y demás informes de la empresa con el propósito de formarse una idea acerca del comportamiento de la empresa; se entiende como la expresión cuantitativa del comportamiento o desempeño de toda una organización o una de sus partes, cuya magnitud al ser comparada con algún nivel de referencia, puede estar

señalando una desviación sobre la cual se tomaran acciones correctivas o preventivas según el caso.

La interpretación de los resultados que arrojan los indicadores económicos y financieros está en función directa a las actividades, organización y controles internos de las empresas como también a los períodos cambiantes causados por los diversos agentes internos y externos que las afectan.

Existen una amplia variedad de razones o indicadores financieros que pueden calcularse con base en los estados financieros de un ente económico, pero no todos son importantes a la hora de diagnosticar una situación o evaluar un resultado.

Es así que podemos identificar aquellos que pueden significar un aporte para nuestra investigación:

- **Indicadores de Liquidez.-** La liquidez de una organización es juzgada, por la capacidad para saldar las obligaciones a corto plazo que se han adquirido ha medido que estas se vencen. Se refieren no solamente a las finanzas totales de la empresa, sino a su habilidad para convertir en efectivo determinados activos y pasivos corrientes. Entre estos indicadores se encuentran: Razón Corriente, Prueba Ácida, Capital Neto de Trabajo.
- **Indicadores de Eficiencia.-** Establecen la relación de los costos con los insumos y los productos de proceso; determinan la productividad con la cual se administran los recursos, para la obtención de los resultados del proceso y el cumplimiento de los objetivos. Los indicadores de eficiencia miden el nivel de ejecución del proceso, se concentran en el como hicieron las cosas y miden el rendimiento de los recursos utilizados por un proceso. Tienen que ver con la productividad. Estos indicadores son: Rotación de inventarios, inventarios en existencias, rotación de cartera, períodos de cobro, rotación de activos, rotación de proveedores.
- **Indicadores de Eficacia.-** Miden el grado de cumplimiento de los objetivos definidos en el modelo de operación. Mide el logro de los resultados propuestos, nos indica si se hicieron las cosas que se debían hacer, los aspectos correctos del

proceso. Estos son: margen bruto de utilidad, rentabilidad sobre ventas, rentabilidad sobre activos, rentabilidad sobre el patrimonio, utilidad por acción.

- **Indicadores de Desempeño.**- Es un instrumento de medición de las principales variables asociadas al cumplimiento de los objetivos y que a su vez constituyen una expresión cuantitativa y/o cualitativa de lo que se pretende alcanzar con un objetivo específico establecido. Estos son: índice de participación en el mercado, índice de crecimiento en ventas, índice de desarrollo de nuevos productos, índice de deserción de clientes.
- **Indicadores de Productividad.**- La productividad está asociada a la mayor producción por cada hombre dentro de la empresa y al manejo razonable de la eficiencia y eficacia. Estos son: índice dupont, índice de crecimiento en ventas.
- **Indicadores de Endeudamiento.**- Tienen por objeto medir en qué grado y de qué forma participan los acreedores dentro del financiamiento de la empresa, estableciendo el riesgo en que incurren los acreedores, el riesgo de los dueños, la conveniencia o inconveniencia de un determinado nivel de endeudamiento para la empresa. Estos son: endeudamiento, autonomía, índice de desarrollo de nuevos productos.
- **Indicadores de Diagnóstico Financiero.**- Conjunto de indicadores que se construyen a partir del Balance General, Estado de Resultados, Flujo de Caja y de otras fuentes externas de valoración de mercado. Las conclusiones y análisis miden en términos más dinámicos el comportamiento de una organización en términos de rentabilidad y efectividad en el uso de sus recursos. Estos son: Eva, contribución marginal, margen de contribución, punto de equilibrio.

2.2.14 EL INFORME DE AUDITORÍA

Para (Estupiñán, 2015), El informe de auditoría constituye el producto final del trabajo del auditor en el que constan: el dictamen profesional a los estados financieros, las notas a los estados financieros, la información financiera complementaria, la carta de Control Interno y los comentarios sobre hallazgos, conclusiones y recomendaciones, en relación

con los aspectos examinados, los criterios de evaluación utilizados, las opiniones obtenidas de los funcionarios vinculados con el examen y cualquier otro aspecto que juzgue relevante para su adecuada comprensión.

Aun cuando el auditor es el único responsable por la opinión expresada en su informe, la responsabilidad principal por la presentación de los estados financieros, de las informaciones y datos en ellos incluidos, las notas a los estados financieros y la información financiera complementaria recae en las máximas autoridades de las entidades auditadas.

2.2.14.1 Normas para preparar el dictamen de auditoría financiera

Para (Estupiñan, 2010) Estas normas regulan la última fase del proceso de auditoría, es decir la elaboración del dictamen para lo cual, el auditor habrá acumulado en grado suficiente las evidencias, debidamente respaldadas en sus papeles de trabajo.

- a. Aplicación de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.-** El dictamen debe expresar si los estados financieros están presentados de acuerdo a principios de contabilidad generalmente aceptados.
- b. Consistencia.-** Los usos de la información contable requieren que se sigan procedimientos de cuantificación que permanezcan en el tiempo objeto. Este principio se refiere tanto a la consistencia en la aplicación de criterios contables de valuación de partidas y demás criterios (capitalización o no capitalización de desembolsos relacionados con activos fijos; tratamiento contable de los planes de pensiones a persona, tratamiento de mejoras de arrendamientos, etc.)
- c. Revelación Suficiente.-** Establece que todo estado financiero debe tener la información necesaria y presentada en forma comprensible de tal manera que se pueda conocer claramente la situación financiera y los resultados de sus operaciones. Por esta razón la revelación puede darse a través de las cifras de los estados financieros o en las notas correspondientes.
- d. Objetividad.-** Se deben presentar los comentarios, conclusiones y recomendaciones de manera veraz, objetiva e imparcial. Los comentarios deben contener suficiente información sobre lo tratado, para proporcionar al lector la perspectiva apropiada, el

objetivo es producir informes equitativos o razonables. El auditor debe cuidarse de exagerar o enfatizar demasiado en la ejecución deficiente de las operaciones anotadas durante la revisión.

- e. **Tono Constructivo.-** El tono de los informes, deberá provocar una reacción favorable a las conclusiones y recomendaciones.

Los comentarios y las conclusiones, se presentarán en forma clara y directa. El auditor debe considerar que su objetivo, es obtener la aceptación de la entidad y provocar una reacción favorable, la mejor manera de lograrlo es evitar un lenguaje que genere sentimientos defensivos y de oposición.

Los títulos y subtítulos deben expresar el hallazgo en forma resumida. Si bien con frecuencia es necesario observar el desempeño anterior, para demostrar la necesidad de introducir cambios para mejorar la administración de la entidad, los informes deben enfatizar en las mejoras necesarias y aplicables para el futuro, antes que en críticas de prácticas y situaciones pasadas.

Las observaciones serán presentadas con una perspectiva justa, considerando todas las circunstancias que rodearon al hecho observado. El informe del auditor no debe limitarse solamente a exponer los aspectos deficientes o negativos; también incluirá información sobre los aspectos positivos o satisfactorios de las operaciones examinadas, siempre que sean significativos y justificables por la extensión de la auditoría

2.2.14.2 Clases de informe

(Contreras, 2013), es el documento que prepara el auditor al finalizar el examen para comunicar los resultados, en él constan: el dictamen profesional sobre los estados financieros e información financiera complementaria, los estados financieros, las notas a los estados financieros, el detalle de la información financiera complementaria, los resultados de la auditoría, que incluye: la carta de control interno, el capítulo de control interno, que se organizará en condiciones reportables y no reportables y los comentarios se los estructurará en orden de cuentas, ciclos, procesos o sistemas, dependiendo del enfoque de la auditoría, además se agregarán los criterios y las opiniones obtenidas de

los interesados y cualquier otro aspecto que juzgue relevante para la comprensión completa del mismo.

- **Informe breve o corto:** Es el documento formulado por el auditor para comunicar los resultados, cuando se practica una auditoría financiera en la cual los hallazgos no sean relevantes ni se desprendan responsabilidades, este informe contendrá: dictamen profesional sobre los estados financieros e información financiera complementaria, los estados financieros, las notas a los estados financieros, el detalle de la información financiera complementaria. Los resultados de la auditoría financiera que se han tramitado como un informe breve o corto, producen los mismos efectos legales, administrativos y financieros que los que se tramitan y comunican en los informes largos o extensos.

Dentro de este tipo podemos identificar ciertos dictámenes que marca la diferencia a la hora de interpretar la información:

- a. **Dictamen sin Salvedades.**- Este tipo de opinión se da cuando al finalizar la auditoría, los estados financieros presentados por la empresa, son razonables, es decir son entendibles y cumplen con los principios de contabilidad.
- b. **Dictamen con Salvedades.**- Este tipo de opinión se da cuando los balances presentados, están razonables, pero existe alguna novedad que no afecta directamente a los resultados del período.
- c. **Dictamen Adverso.**- Este tipo de opinión se da cuando los balances presentados por la empresa no están razonables y no han cumplido con los principios de contabilidad; en este tipo de dictamen el auditor está en capacidad de explicar las razones en el cuarto párrafo.
- d. **Dictamen con Abstención de Opinión.**- Se da cuando los estados financieros no son razonables, no cumplen con los principios de contabilidad, y existen restricciones por parte de la empresa en el trabajo de campo de la auditoría.

- **Informes extensos o largos:** Es el documento que prepara el auditor al finalizar el examen para comunicar los resultados, en él constan: el dictamen profesional sobre los estados financieros e información financiera complementaria, los estados financieros, las notas a los estados financieros, el detalle de la información financiera complementaria, los resultados de la auditoría, que incluye: la carta de control interno, el capítulo de control interno, que se organizará en condiciones reportables y no reportables y los comentarios se los estructurará en orden de cuentas, ciclos, procesos o sistemas, dependiendo del enfoque de la auditoría, además se agregarán los criterios y las opiniones obtenidas de los interesados y cualquier otro aspecto que juzgue relevante para la comprensión completa del mismo.

2.3 FUNDAMENTACIÓN CONCEPTUAL

El siguientes glosario corresponde a conceptualizaciones establecidas por la (Contraloría General, 2013)

- **Abstención de opinión**

Una abstención de opinión, declara que el auditor no expresa una opinión sobre los estados financieros. Esta opinión es necesaria cuando el auditor ha realizado una auditoría insuficiente en alcance para poder formarse una opinión sobre los estados financieros. La abstención de opinión no se debe expresar cuando el auditor cree que en base a su auditoría, existen desviaciones importantes a los principios de contabilidad generalmente aceptados.

- **Alcance de auditoría**

Se refiere a los procedimientos de auditoría considerados necesarios en las circunstancias para alcanzar el objetivo del examen.

- **Aseveración**

Cualquier declaración, o conjunto de declaraciones relacionadas tomadas en conjunto, expresadas por un ente responsable de ella (administración).

- **Certeza de auditoría**

El nivel de satisfacción que el auditor posee con respecto a la confiabilidad de una aseveración efectuada por una parte, para el uso de otras partes. La satisfacción del auditor se deriva de dos fuentes: La efectividad del control interno para prevenir o detectar errores e irregularidades significativas en las aseveraciones de los estados financieros. La evidencia persuasiva de auditoría (obtenida de los procedimientos de auditoría) con respecto a sí las aseveraciones de los estados financieros carecen de errores e irregularidades significativos.

- **Certeza razonable**

El concepto de que el control interno, independientemente de lo bien diseñado que esté y de lo bien que funcione, no puede garantizar que se cumplirán los objetivos de la entidad. Esto se debe a las limitaciones inherentes en todos los sistemas de control interno.

- **Comprobar**

El proceso de validación de un estado, partida o cuenta, mediante pruebas y procedimientos de auditoría.

- **Conciliar**

El proceso de determinar las diferencias entre dos partidas (cifras, saldos, cuentas o estados) con el fin de hacerlas coincidir.

- **Confirmación**

Una respuesta, que usualmente es por escrito a una solicitud, que corrobora información contenida en los registros contables.

- **Cotejar**

Confrontar o comparar información contra su fuente para cerciorarse de la exactitud de la misma.

- **Error tolerable**

Se considera como un riesgo inherente bajo, es una estimación del máximo error monetario que puede existir en el saldo de una cuenta o grupos de transacciones, que cuando se lo combina con los errores de otras cuentas, no alcanzan a causar que los estados financieros estén errados.

- **Evidencia de auditoría**

Información que obtiene el auditor para extraer conclusiones en las cuales se basa su opinión. Abarca los documentos fuentes y los registros contables que sustentan a los estados financieros y la información corroborativa provenientes de otras fuentes.

- **Eventos subsecuentes**

Sucesos que ocurren después de la fecha del balance general que pueden proveer evidencias de auditoría.

- **Evidencia física**

Inspección u observación directa de actividades ejecutadas, documentos y registros, hechos relativos al objeto del examen.

- **Evidencia testimonial**

Información obtenida de otros a través de cartas o declaraciones recibidas en repuestas a indagaciones o por medio de entrevistas.

- **Evidencia analítica**

Se obtiene al analizar o verificar la información

- **Evidencia documental**

Es aquella plasmada en escritos y registros como documento.

- **Juicio del auditor**

El criterio de un auditor independiente con respecto a un conjunto de hechos o evidencias. Además de interpretar el significado de la situación, el auditor independiente también debe determinar las implicaciones que perciba de la misma.

- **Hallazgos de auditoría**

En la auditoría financiera se definen como asuntos que llama la atención del auditor y que en su opinión deben comunicarse a la entidad. Pueden referirse a diversos aspectos de la estructura de control interno, tales como: ambiente de control, sistema de contabilidad y procedimientos de control.

- **Inspección**

Consiste en el examen de registros, documentos y/o activos tangibles.

- **Limitación en el alcance**

La imposibilidad práctica de aplicar un procedimiento previamente acordado. Una limitación en el alcance puede ser impuesta por las circunstancias. También puede originarse cuando, en opinión del auditor, los registros contables de la entidad sujeta examen son inadecuados o cuando al auditor no le es posible llevar a cabo un procedimiento de auditoría considerado deseable.

- **Límite inferior de error**

Una estimación del monto máximo de subestimación sobre la base de los resultados de la muestra. Límite máximo de error: Una estimación del monto máximo de sobrestimación sobre la base de los resultados de la muestra.

- **Marca**

La verdadera fuente de la cual se seleccionan las unidades de muestreo. La fuente debe contener todo el universo sobre el cual se formará la conclusión.

- **Procedimiento de auditoría**

Comprende la aplicación de una técnica de auditoría para obtener evidencia. Los procedimientos de auditoría pueden agruparse en tres conjuntos que son: pruebas de controles, procedimientos analíticos y pruebas de detalles.

- **Procedimientos de control**

Los procedimientos y políticas, a parte del ambiente de control y el sistema contable establecidos por la máxima autoridad, para proporcionar una seguridad razonable de lograr los objetivos específicos de la entidad.

- **Pruebas de control**

Pruebas dirigidas al diseño u operación de un procedimiento o política de control interno, para evaluar su efectividad, para evitar o detectar declaraciones incorrectas importantes en una afirmación de los estados financieros

- **Pruebas sustantivas**

Las pruebas de detalle y procedimientos analíticos, efectuados para detectar las declaraciones incorrectas importantes incluidas en los componentes de saldo de cuenta, clase de transacción, y revelación de los estados financieros.

- **Técnicas de auditoría**

Mecanismos mediante los cuales los auditores recopilan la evidencia de auditoría, generalmente se basan en: comparación, cálculos, confirmación, indagación, inspección, observación y examen físico.

- **Transacciones no recíprocas**

Transacciones en las que una entidad incurre en un pasivo o transfiere un activo a otra entidad sin recibir directamente un valor a cambio del otro.

2.4 IDEA A DEFENDER

La realización de una auditoría financiera a la empresa inmobiliaria Vilema Padilla, de la ciudad de Riobamba, provincia de Chimborazo período 2015, para determinar la razonabilidad de la información financiera, será de gran importancia para la toma de decisiones de los inversionistas de la empresa.

CAPÍTULO III: MARCO METODOLÓGICO

3.1 MODALIDAD DE LA INVESTIGACIÓN

La modalidad de la investigación utilizada fue la cuantitativa y cualitativa; cuantitativa porque permitió la revisión numérica de los estados financieros de la Empresa Inmobiliaria Vilema Padilla, para determinar la razonabilidad de la información financiera y la cualitativa por cuanto ayudo a conocer la ocurrencia de los procesos dentro de la empresa.

3.2. TIPO DE INVESTIGACIÓN

3.2.1 Documental y Bibliográfica

Este tipo de investigación se aplicó en la elaboración del marco teórico, esta información estuvo sustentada en la opinión de autores reconocidos en el área de auditoría financiera, en la parte documental esta contribuyo en la obtención de información relativa a los procedimientos financieros ejecutados en la empresa durante el período sujeto a evaluación.

3.2.2 De campo

Se utilizó este tipo de investigación porque se analizó la información en el lugar de los hechos, lo que permitió evaluar la situación de la empresa inmobiliaria Vilema Padilla, para determinar la razonabilidad de la información financiera.

3.2.3 Explicativa

Fue pertinente el uso de una investigación explicativa por cuanto la información financiera de la inmobiliaria Vilema Padilla se encontró sujeta al desarrollo de eventos económicos que influenciar en el rendimiento de la empresa, lo que amerita una explicación de estos acontecimientos.

3.3 MÉTODOS TÉCNICAS E INSTRUMENTOS

3.3.1 Métodos

- **Método deductivo**

Se empleó el método deductivo, porque se analizó la información emitida en los Estados Financieros de manera general para llegar a obtener información particular sobre el desarrollo de los diferentes grupos de cuentas en los estados de la inmobiliaria.

- **Método inductivo**

A través de este método se pudo conocer como influyen las diferentes cuentas en los resultados alcanzados por la empresa Vilema Padilla en el período evaluado y a partir de ello tomar acciones correctivas.

3.3.2 Técnicas

Las técnicas que se emplearon son:

- **Encuesta.-** Con ésta técnica se llegó a conocer las apreciaciones que los empleados y directivos de la inmobiliaria Vilema Padilla tienen en relación al sistema de control interno aplicado en la empresa.
- **Entrevista.-** Se realizó al Gerente y Contador, mediante esta técnica se obtuvo información relativa al manejo de los recursos económico – financieros la cual permitió identificar de manera general la situación de la empresa.
- **Observación.-** Esta técnica me permitió analizar los movimientos de cada operación, para posteriormente organizar y relacionar los datos con la información financiera.
- **Verificación física.-** Mediante el uso de esta técnica se efectuó la toma física de los inventarios, comprobación de activos y obligaciones existentes en la empresa.
- **Indagación continua.-** Mediante esta técnica se obtuvo información verbal a través de investigaciones y conversaciones que se relacionen con el tema.

3.3.2 Instrumentos

- **Cuestionario.-** estuvo dirigido a la población en estudio, fue utilizado mediante la aplicación de una serie de preguntas.

- **Guía de entrevista.-** Se aplicó un banco de preguntas las mismas que mantuvieron una estructura abierta con la finalidad de obtener información amplia sobre los acontecimientos suscitados en la empresa inmobiliaria durante el período examinado.

3.4 POBLACIÓN

El examen considera la información financiera que se ha procesado durante el período 2015, por lo que la auditoría fue aplicada a los diferentes Estados Financieros y las cuentas de mayor representatividad. Los responsables del manejo de los recursos y de la elaboración de la información financiera son los señores:

Tabla N° 2: Personal de la inmobiliaria Vilema Padilla

PERSONAL	CARGO	N°
Lic. María Elena Torres	Contadora	1
Ing. José Alberto Núñez	Gerente Comercial	1
Srta. Sonia Hernández Pozo	Auxiliar de contabilidad	1
TOTAL		3

Fuente: Inmobiliaria Vilema Padilla

Elaborado por: Richard Bagua

3.5 RESULTADOS

3.5.1 Encuestas de opinión a los empleados de la inmobiliaria Vilema Padilla

1. ¿Conoce usted si en la empresa se han realizado auditorías financieras?

Tabla N° 3: Se han realizado auditorías financieras en la empresa

Alternativas	f	%
SI	0	0%
NO	3	100%
TOTAL	3	100%

Fuente: Encuesta empleados inmobiliaria Vilema Padilla

Elaborado por: Richard Bagua

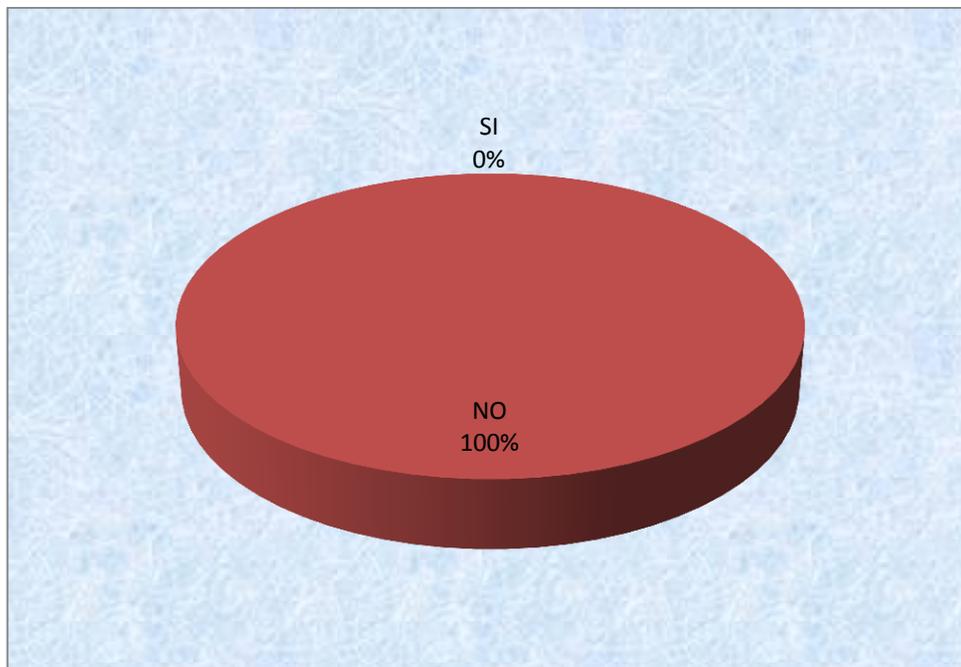


Gráfico N° 2: Se han realizado auditorías financieras en la empresa

Fuente: Tabla 3

Elaborado por: Richard Bagua

Análisis

De los empleados encuestados el 100% (3 empleados), coinciden en su respuesta, dando a conocer que en la empresa inmobiliaria Vilema Padilla no se han realizado auditorías de este tipo, por lo que se desconoce la razonabilidad de los Estados Financieros.

2. ¿Ha sido usted informado sobre la razonabilidad de la información financiera generada en la empresa?

Tabla N° 4: Conoce la razonabilidad de la información financiera de la empresa

Alternativas	f	%
SI	1	33%
NO	2	67%
TOTAL	3	100%

Fuente: Encuesta empleados inmobiliaria Vilema Padilla
Elaborado por: Richard Bagua

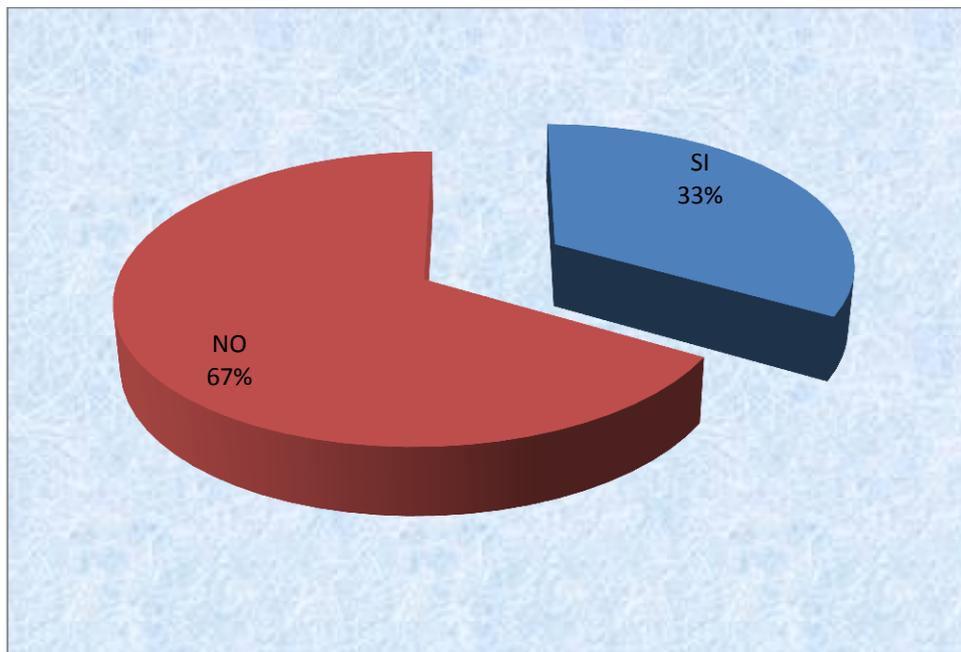


Gráfico N° 3: Conoce la razonabilidad de la información financiera de la empresa

Fuente: Tabla 4
Elaborado por: Richard Bagua

Análisis

Sobre la pregunta planteado los empleados encuestados respondieron en un 33% lo que corresponde a 1 encuestado él cual supo indicar que conoce la razonabilidad de la información financieras, mientras el 67% (2 empleados) manifestaron desconocer acerca del tema.

3. ¿Considera usted que se debería realizar este tipo de evaluaciones en la empresa inmobiliaria?

Tabla N° 5: Cree conveniente evaluar a la inmobiliaria

Alternativas	f	%
SI	3	100%
NO	0	0%
TOTAL	3	100%

Fuente: Encuesta empleados inmobiliaria Vilema Padilla
Elaborado por: Richard Bagua

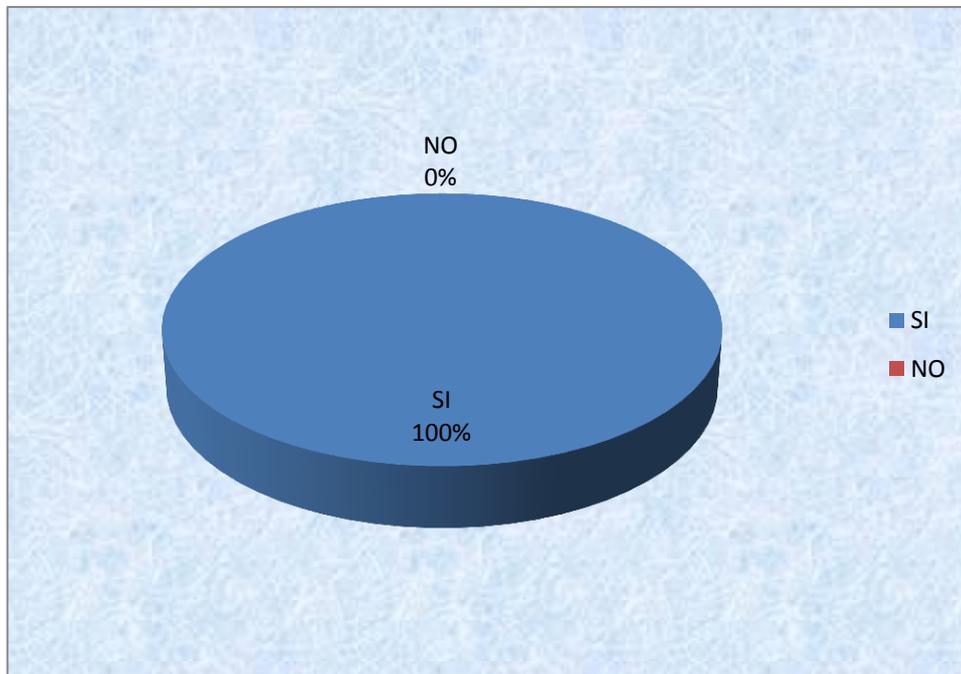


Gráfico N° 4: Cree conveniente evaluar a la inmobiliaria

Fuente: Tabla 5
Elaborado por: Richard Bagua

Análisis

El 100% de los empleados encuestados (3) expresaron su opinión indicando estar de acuerdo con que se realice una evaluación de tipo financiera en la empresa inmobiliaria Vilema Padilla.

4. ¿Cree usted que la realización de una auditoría financiera ayudaría a mejorar el desarrollo de los procesos contables?

Tabla N° 6: Una auditoría financiera ayudará a mejorar los procesos contables

Alternativas	f	%
SI	2	67%
NO	1	33%
TOTAL	3	100%

Fuente: Encuesta empleados inmobiliaria Vilema Padilla
Elaborado por: Richard Bagua

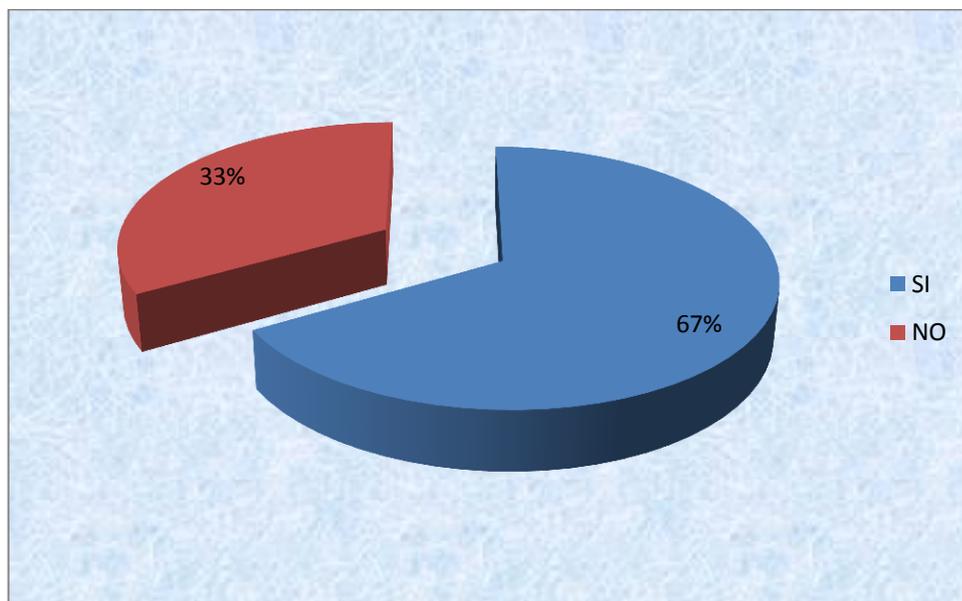


Gráfico N° 5: Una auditoría financiera ayudará a mejorar los procesos contables

Fuente: Tabla 6
Elaborado por: Richard Bagua

Análisis

Al formular la pregunta cree usted que la realización de una auditoría financiera ayudaría a mejorar el desarrollo de los procesos contables el 67% de los empleados (2 encuestados) respondieron que si ayudaría a que la inmobiliaria mejorará en su parte financiera, mientras el 33% restante lo que representa a 1 empleado indicó que la evaluación no incide en los resultados que se puedan alcanzar en los procesos contables de la empresa.

5. ¿Considera usted que los directivos deben conocer la realidad financiera de la empresa antes de tomar decisiones?

Tabla N° 7: Se debe conocer la realidad financiera de la empresa para tomar decisiones

Alternativas	f	%
SI	3	%
NO	0	%
TOTAL	3	100%

Fuente: Encuesta empleados inmobiliaria Vilema Padilla
Elaborado por: Richard Bagua

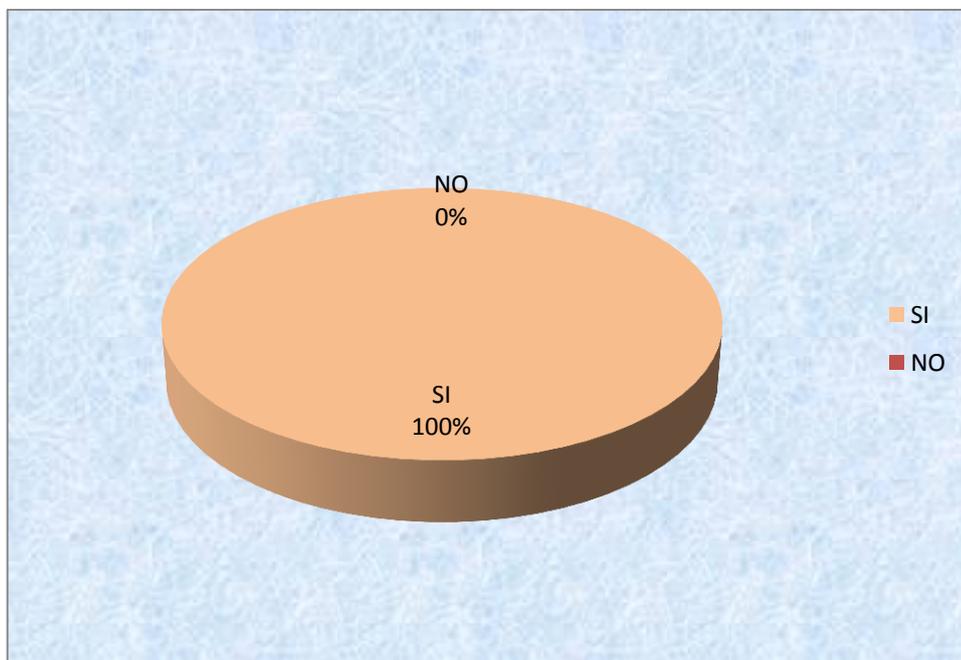


Gráfico N° 6: Se debe conocer la realidad financiera de la empresa para tomar decisiones

Fuente: Tabla 7
Elaborado por: Richard Bagua

Análisis

El 100% de los empleados (3 encuestados) supieron indicar que antes de tomar decisiones en la empresa los directivos deben conocer la realidad financiera para saber hacia dónde se proyectan.

3.6 VERIFICACIÓN DE LA IDEA A DEFENDER

La realización de la auditoría financiera a la empresa inmobiliaria Vilema Padilla, de la ciudad de Riobamba, provincia de Chimborazo período 2015, aportó al mejoramiento de las operaciones contables que debido a las actividades que desarrolla la entidad deben ser registradas de manera apropiada, confiable y oportuna, quedando demostrada la razonabilidad de la información financiera.

CAPÍTULO IV: MARCO PROPOSITIVO

4.1 AUDITORÍA FINANCIERA A LA EMPRESA INMOBILIARIA VILEMA PADILLA, DE LA CIUDAD DE RIOBAMBA, PROVINCIA DE CHIMBORAZO, PERÍODO 2015.

La presente auditoría financiera se realiza con el objetivo de llegar a determinar el grado de razonabilidad de la información económica financiera, de acuerdo a lo establecido por los principios de contabilidad de general aceptación, de las normas de auditoría generalmente aceptadas y de las normas y disposiciones para este tipo de empresas

El examen de auditoría comprende la revisión de estados financieros, registros de compra-venta de bienes inmuebles como actividad principal de la empresa, revisión y análisis de la cartera de clientes, aplicación de normativa legal, políticas internas adoptadas por la empresa inmobiliaria y otra información relativa al examen.

Auditores independientes Bagua

AUDITORÍA FINANCIERA

INMOBILIARIA VILEMA PADILLA

Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2015

PROGRAMA GENERAL DE AUDITORÍA

N°	PROCEDIMIENTO	REF P/T	Realizado por
FASE I: CONOCIMIENTO PRELIMINAL			
1.1	Presentar la carta de propuesta	CP	R.B
1.2	Presentar la Orden de trabajo	OT	R.B
1.3	Presentar la carta inicio de la auditoría	CCIA	R.B
1.4	Revisar los antecedentes de la empresa inmobiliaria Vilema Padilla	ACC	
1.5	Entrevistar al Gerente propietario de la empresa inmobiliaria	EG	R.B
1.6	Revisar la documentación contable	DC	R.B
1.7	Solicitar información	If	R.B
FASE II: PLANIFICACIÓN			
2.1	Elaborar el memorando de planificación	MP	R.B
2.2	Presentar el plan de auditoría	PA	R.B
FASE III: EJECUCIÓN			
3.1	Aplicar cuestionarios de control interno	CCI	R.B
3.2	Elaborar las cédulas sustantivas	CSt	R.B
3.3	Elaborar la matriz de confianza y riesgo inherente	MR	R.B
3.4	Analizar las áreas críticas	AAC	R.B
3.5	Calcular los índices financieros	IF	R.B
3.6	Determiné los hallazgos	Hg	R.B
FASE IV: COMUNICACIÓN DE RESULTADOS			
4.1	Convocar a la presentación del dictamen	CD	R.B
4.2	Presentar el dictamen	Dt	R.B

4.1.1 Archivo Preliminar

ARCHIVO PRELIMINAR

4.1.2 Fase I: Conocimiento Preliminar

PP-1 1/1

Audidores independientes Bagua				
AUDITORÍA FINANCIERA				
INMOBILIARIA VILEMA PADILLA				
Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2015				
PROGRAMA DE AUDITORÍA FASE I: CONOCIMIENTO PRELIMINAR				
Objetivo: Tener conocimiento sobre la empresa, sus operaciones y la influencia de estas en la rentabilidad de la empresa inmobiliaria Vilema Padilla.				
N°	PROCEDIMIENTO	REF P/T	Fecha	Realizado por
1.1	Presentar la carta de propuesta	CP	03/04/2017	R.B
1.2	Presentar la Orden de trabajo	OT	05/04/2017	R.B
1.3	Presentar la carta inicio de la auditoría	IA	06/04/2017	R.B
1.4	Revisar los antecedentes de la empresa inmobiliaria Vilema Padilla	AE	10/04/2017	
1.5	Entrevistar al Gerente propietario de la empresa inmobiliaria	EG	11/04/2017	R.B
1.6	Revisar la documentación contable	DC	13/04/2017	R.B
1.7	Solicitar información	SIF	17/04/2017	R.B

PROPUESTA DE SERVICIOS

Riobamba, 3 de abril del 2017

Sr. Fausto Vilema
GERENTE GENERAL INMOBILIARIA VILEMA PADILLA
Presente.-

Estimado señor:

Como requisito planteado por la Escuela Superior Politécnica de Chimborazo y previo la obtención del título de Licenciada en Contabilidad y Auditoría, tengo el agrado de poner a su disposición mi servicio profesional para el desarrollo de una auditoría financiera a la empresa Inmobiliaria Vilema Padilla de la ciudad de Riobamba por el período 2015.

El objetivo principal del trabajo consistirá en emitir una opinión profesional sobre los estados financieros de la empresa y su información complementaria, el examen para tal propósito será realizado de acuerdo con las normas profesionales de auditoría vigentes en la República del Ecuador, la cual requiere que la auditoría sea planteada y ejecutada para obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no contienen desvíos significativos por errores e irregularidades, y de que han sido confeccionados de acuerdo con las normas contables vigentes, en todos sus aspectos significativos.

Para determinar el alcance de los procedimientos de auditoría, se dará una consideración especial a la efectividad de los sistemas de control interno y de información existente en la empresa.

Como parte final del proceso realizado se emitirá un Dictamen sobre los estados financieros analizados a la fecha.

Agradeciendo la oportunidad para presentar esta propuesta, anexamos una copia de esta carta para que, de contar con su aprobación, nos la devuelvan firmada de conformidad.

Atentamente,

Richard Bagua
Jefe de equipo

RESPUESTA A LA PROPUESTA

Riobamba, 4 de abril del 2017

Sr.
Richard Bagua
JEFE DE EQUIPO AUDITORES INDEPENDIENTES BAGUA
Presente.

De mi consideración:

Luego de expresar un cordial saludo, debo informarle que hemos analizado su propuesta de realizar una Auditoría Financiera a la documentación generada en la empresa durante el período 2015, y en vista de los parámetros expuestos para la ejecución y siendo este un trabajo de tipo académico, como gerente propietario de la empresa inmobiliaria Vilema Padilla, aceptó la realización del trabajo, para ello se le proporcionará la información competente al tema de investigación.

Sin otro particular que informar me suscribo, haciendo hincapié en el apoyo que se ofrece para que se pueda efectuar la mencionada auditoría y la autorización para que analice la información financiera de la empresa.

Atentamente,

Sr. Fausto Vilema
Gerente General inmobiliaria Vilema Padilla

Audidores independientes Bagua

**AUDITORÍA FINANCIERA
INMOBILIARIA VILEMA PADILLA
Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2015**

ORDEN DE TRABAJO**AF-IVP-001**

Riobamba, 5 de abril del 2017

Sr. Fausto Vilema
Gerente General inmobiliaria Vilema Padilla.
Presente.-

De mi consideración:

A través de la presente el equipo auditor hacemos extensivo nuestro saludo a la vez informamos que se realizará una Auditoría financiera a la empresa inmobiliaria Vilema Padilla de la ciudad de Riobamba, período 2015, para lo cual se procede a emitir la siguiente orden de trabajo a nombre del Sr. Richard Bagua, quien se desempeñará como jefe del equipo auditor

El desarrollo de la auditoría considera los aspectos:

- Determinar la razonabilidad de la información financiera del período sujeto a evaluación.
- Examinar los registros contables del período.
- Verificar la documentación sustento de las operaciones realizadas.
- Otros procesos relacionados con el examen.

El equipo de auditoría estará conformado por: el Lic. Iván Arias quien supervisará el desarrollo del trabajo y el Sr. Richard Bagua como jefe de equipo, para la ejecución de la evaluación se estima un tiempo de 30 días laborables, en los que se incluye la presentación del dictamen de auditoría.

Atentamente,

Lic. Iván Patricio Arias González
Supervisor

Audidores independientes Bagua

**AUDITORÍA FINANCIERA
INMOBILIARIA VILEMA PADILLA
Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2015**

INICIO DE AUDITORÍA

AF-IVP-002

Riobamba, 6 de abril del 2017

Señor
Fausto Vilema
GERENTE INMOBILIARIA VILEMA PADILLA
Ciudad

De mi consideración:

De acuerdo a lo señalado en la referencia, me es grato informar a usted que conforme al programa de estudio de la Escuela Superior Politécnica de Chimborazo y como requisito previo a la obtención del título de Licenciado en Contabilidad y Auditoría, se procede a evaluar la información financiera generada por la empresa inmobiliaria Vilema Padilla de la ciudad de Riobamba, período 2015.

La evaluación estará sujeta a la aplicación de las Normas Ecuatorianas de Auditoría, Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas y Principios Contables aplicable en el Ecuador, el tiempo estimado para la ejecución del correspondiente examen es de 30 días hábiles a partir de la aceptación de la Carta Compromiso, el equipo está compuesto por el Lic. Iván Arias, como supervisor del trabajo y el Sr. Richard Bagua en calidad de Jefe del equipo auditor.

Sin otro particular que informar, me suscrito de usted no sin antes expresar mis sincero agradecimiento por la apertura brindada.

Atentamente,

Richard Bagua
Jefe de equipo

Audidores independientes Bagua

AUDITORÍA FINANCIERA INMOBILIARIA VILEMA PADILLA Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2015

ANTECEDENTES DE LA EMPRESA

La empresa inmobiliaria Vilema Padilla es una empresa dedicada a la compra venta de bienes inmuebles, inició sus actividades el treinta y uno de mayo de mil novecientos noventa y seis, su representante legal es el señor Fausto Vilema, las instalaciones de la empresa se encuentran ubicadas en las calles Velasco 22-35 y Primera Constituyente.

Desde sus inicios la empresa se ha proyectado en ofrecer propiedades y terrenos. La empresa está dirigida por sus propietarios quienes se desempeñan en los cargos de Gerente, General, Administradora, otro personal independiente como el Gerente Comercial, vendedores, contadora y auxiliar de contabilidad quienes colaboran desde el inicio de las actividades de la empresa.

La empresa viene desarrollando sus actividades de una manera muy personal o empírica, si bien este sistema ha proporcionado la permanencia de la inmobiliaria Vilema Padilla en el mercado en el cual se desempeña, los procesos económico-financieros recuperación de cartera no han sido los más eficientes, ya que en los últimos períodos se ha observado la falta de liquidez de la empresa, situación que afecta el desarrollo de actividades y operaciones.

Los procesos de comercialización en la empresa se realizan bajo la modalidad de venta al contado y a crédito de los cuales un alto porcentaje pertenecen a la segunda opción, en lo referente a los empleados incluidos los propietarios estos se encuentran respaldados por las disposiciones emitidas en el código de trabajo, por lo que el pago de sus haberes consideran además los beneficios sociales.

Elaborado por: R.B	Fecha: 10/04/2017
Supervisado por: I.A	Fecha: 10/04/2017

Auditores independientes Bagua

AUDITORÍA FINANCIERA INMOBILIARIA VILEMA PADILLA Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2015

ENCUESTA AL GERENTE

Sr. Fausto Vilema

Fecha: 11 de abril del 2017

Cargo: Gerente General

¿Cuál es la actividad principal de su empresa?

La compra venta de bienes inmuebles, terrenos, casas, departamentos.

¿Considera usted que el personal que colabora en la empresa cuenta con los conocimientos necesarios para desempeñar su trabajo?

Sí, ellos tienen conocimiento de que deben desarrollar en cada área.

¿Se han realizado auditorías de este tipo en su empresa?

No, pero si se controla que la documentación y las cuentas estén bien registradas porque si no existe una coherencia en los ingresos y gastos se procede a detectar inmediatamente que es lo que está sucediendo.

¿Durante el tiempo de permanencia de su empresa en el mercado ha tenido problemas de liquidez?

No, hasta el momento las cuentas han sido claras, no hemos tenido problemas en la parte económica, las empleadas que realizan el laboran en esta área son muy responsables y siempre tienen las cosas organizadas.

¿Cómo considera el desarrollo de su empresa?

Bueno tenemos claro lo debemos hacer y hacia donde queremos llegar, es por eso que permanecemos en el mercado inmobiliario.

¿Está de acuerdo en que se realice una auditoría financiera a su empresa?

Si, de hecho es una buena oportunidad para conocer cómo se encuentra la empresa en el manejo financiero y si existen errores poder corregirlos a tiempo para evitar que las cosas salgan de control.

Audidores independientes Bagua

AUDITORÍA FINANCIERA INMOBILIARIA VILEMA PADILLA Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2015

REVISIÓN DOCUMENTACIÓN CONTABLE

Parte del proceso del examen de auditoría financiera consiste en la revisión de la documentación que sustenta la información económica – financiera, en vista de ello se revisaron las operaciones que demuestran la compra venta de terrenos en el período sujeto a evaluación, el registro de clientes que mantiene compromisos de pago con la empresa por la adquisición de algún bien inmueble, se verificó los saldos en las cuentas de la empresa y los registros bancarios que sustentan los valores mencionados en los registros contables.

Por otra parte se verificó los roles de pago a los empleados y el planillado de pagos por aportes el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Existe además un registro de préstamos internos concedido a los empleados.

Fue necesario evidenciar la documentación que sustenta la compra de terrenos realizada durante el período 2015 para conocer la procedencia de los recursos económicos con los que desarrolla sus actividades la empresa, por lo que se revisó la trayectoria de instituciones bancarias con las que trabaja la empresa inmobiliaria.

Se comprobó que en la parte financiera no poseen ningún sistema contable que permita registrar las operaciones, el trabajo se lo realiza en una hoja de Excel con un registro básico de entradas y salidas de efectivo, registro de gastos por diferentes conceptos y saldos.

Elaborado por: R.B	Fecha: 13/04/2017
Supervisado por: I.A	Fecha: 13/04/2017

Audidores independientes Bagua

**AUDITORÍA FINANCIERA
INMOBILIARIA VILEMA PADILLA
Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2015**

SOLICITUD DE INFORMACIÓN

Riobamba, 17 abril del 2017

Señor
Fausto Vilema
GERENTE INMOBILIARIA VILEMA PADILLA
Presente.-

De mi consideración:

Reciba un cordial saludo, como es de su conocimiento nos encontramos realizado una auditoría financiera a la empresa inmobiliaria de la cual es usted propietario, razón por la cual solicitados comedidamente se nos pueda facilitar al documentación necesaria para el desarrollo del trabajo, siendo necesaria su autorización al personal encargado del área financiera contable nos facilite los siguientes documentos:

- Libros de registros contables
- Facturas
- Registros de ingresos
- Estados Financiero del período a evaluar
- Planillado del personal
- Planillado del aportaciones al IESS
- Otros registros contables que permitan verificar la razonabilidad de la información financiera

Debe informar que la documentación proporcionada será de uso interno por lo que los trabajos se llevaran dentro de la empresa, entendemos que los documentos facilitados no están disponibles para conocimiento público, por lo que nos comprometemos a trabajar con absoluta reserva sobre la información proporcionada.

Agradecemos anticipadamente su colaboración.

Atentamente,

Richard Bagua
Jefe de equipo

ARCHIVO CORRIENTE

4.1.4 Fase II: Planificación

PP-2 1/1

<p><i>Audidores independientes Bagua</i></p> <p>AUDITORÍA FINANCIERA</p> <p>INMOBILIARIA VILEMA PADILLA</p>				
<p>Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2015</p>				
<p>PROGRAMA DE AUDITORÍA FASE I: PLANIFICACIÓN ESPECÍFICA</p>				
<p>Objetivo: Determinar los procedimientos a seguir en la fase de ejecución para la obtención de evidencia suficiente y competente</p>				
N°	PROCEDIMIENTO	REF P/T	Fecha	Realizado por
2.1	Memorando de planificación	MP	18/04/2017	R.B
2.2	Plan de auditoría	PA	18/04/2017	R.B
2.3	Aplicar Cuestionarios de Control Interno al componentes de Ambiente de Control	CCI-AC	19/04/2017	R.B
2.4	Elaborar la matriz de confianza riesgo del Ambiente de Control	MCR-AC	20/04/2017	R.B
2.5	Aplicar Cuestionarios de Control Interno al componentes de Evaluación de Riesgo	CCI-ER	21/04/2017	R.B
2.6	Elaborar la matriz de confianza riesgo de Evaluación de Riesgo	MCR-ER	24/04/2017	R.B
2.7	Aplicar Cuestionarios de Control Interno al componentes de Actividades de Control	CCI-AcC	25/04/2017	R.B
2.8	Elaborar la matriz de confianza riesgo del Actividades de Control	MCRAcC	26/04/2017	R.B
2.9	Aplicar Cuestionarios de Control Interno al componentes de Información y Comunicación	CCI-IC	27/04/2017	R.B
2.10	Elaborar la matriz de confianza riesgo de Información y Comunicación	MCR-IC	28/04/2017	R.B
2.11	Aplicar Cuestionarios de Control Interno al componente de Monitoreo y Supervisión	CCI-MS	02/05/2017	R.B
2.12	Elaborar la matriz de confianza riesgo de Monitoreo y Supervisión	MCR-MS	03/05/2017	R.B
2.13	Presentar el informe de la evaluación al Control Interno	ICI	04/05/2017	R.B

Audidores independientes Bagua

**AUDITORÍA FINANCIERA
INMOBILIARIA VILEMA PADILLA
Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2015**

MEMORANDO DE PLANIFICACIÓN**1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA EMPRESA****1.1 Razón Social**

Inmobiliaria Vilema Padilla
RUC: 060242415077001

1.2 Domicilio Legal

Provincia: Chimborazo
Cantón: Riobamba
Dirección: Juan de Velasco 22-35 y Primera Constituyente

1.3 Antecedentes y Base Legal**a. Origen**

La empresa inmobiliaria Vilema Padilla, inicia sus actividades en el año de 1996.

b. Finalidad

Determinar la razonabilidad de la información financiero de la empresa inmobiliaria durante el período 2015.

c. Actividades principales

Compra de terrenos y bienes inmuebles
Lotización
Ventas de terrenos, casas, departamentos

d. Base Legal

1. Constitución Política de la República
2. Ley de Régimen Tributaria
3. Código Civil

2. LINEAMIENTOS GENERALES DEL EXAMEN**a. Tipo de examen**

Financiero

b. Período a examinar

Ejercicio económico 2015

3. OBJETIVO DEL EXAMEN**a. Informe de Auditoría Financiera**

Emitir un Dictamen sobre la razonabilidad de los estados financieros elaborados por la empresa inmobiliaria Vilema Padilla, período 2015 de conformidad con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados y las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas.

b. Determinar si los ingresos por concepto de la venta de terrenos se encuentren debidamente registrados.

c. Determinar la razonabilidad en la comprobación de saldos.

Audidores independientes Bagua

AUDITORÍA FINANCIERA INMOBILIARIA VILEMA PADILLA Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2015

MEMORANDO DE PLANIFICACIÓN

d. Determinar el adecuado registro de operaciones

4. PLAZOS

a. Inicio del examen

A partir de la presentación de la Carta de Inicio de la Auditoría

b. Entrega de información

Toda la información requerida para el desarrollo del examen de Auditoría Financiera así como otra información complementaria será entregada a la firma Auditores Independientes Bagua.

c. Presentación del plan de auditoría

El plan de Auditoría será elaborado de acuerdo a la necesidad de información que el proceso requiera.

d. Presentación del dictamen de auditoría

La entrega del dictamen se efectuará en un plazo de 30 días hábiles contados a partir de la fecha de inicio. Las observaciones contenidas en el dictamen serán previamente comunicadas al representante de la empresa inmobiliaria.

5. EQUIPO DE AUDITORÍA

El equipo de auditoría está integrado por el Lic. Iván Arias en calidad de supervisor y del Sr. Richard Bagua quien se desempeñará como jefe de equipo.

6. PERSONAL INVOLUCRADO EN LA AUDITORÍA

- María Elena Torres Contadora
- Sonia Hernández Pozo Auxiliar de contabilidad

Elaborado por: R.B	Fecha: 18/04/2017
Supervisado por: I.A	Fecha: 18/04/2017

Audidores independientes Bagua

AUDITORÍA FINANCIERA INMOBILIARIA VILEMA PADILLA Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2015

PLAN DE AUDITORÍA

1. Objetivo del Plan

Examinar la información financiera generada por la Empresa Inmobiliaria Vilema Padilla, período 2015, para determinar la razonabilidad de sus registros contables, compra y venta de bienes inmuebles y otra información relativa al examen, para que la empresa pueda proyectar de mejor manera el uso de sus recursos económicos.

2. Objetivos específicos del plan

- Examinar los registros de las operaciones de compra venta de los inmuebles.
- Normativa legal que regula las transacciones y operaciones.
- Emitir un dictamen sobre las inconsistencias encontradas.

3. Alcance de la Auditoría

- Proceso de Planificación.
- Proceso de revisión de sustento Legal.
- Proceso de Control Interno, aplicación de cuestionarios.
- Proceso de análisis de resultado.
- Proceso de exposición de hallazgos.
- Proceso de elaboración del dictamen.

4. Criterios de Auditoría

- Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.
- Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas.

5. Determinación de la muestra

Debido al volumen de operaciones se tomó como muestra para el desarrollo del examen las transacciones de compra venta de bienes de mayor cuantía, registros de cobranzas con montos de mayor representatividad en el período sujeto a evaluación.

Auditores independientes Bagua

AUDITORÍA FINANCIERA INMOBILIARIA VILEMA PADILLA Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2015

PLAN ESPECÍFICO DE AUDITORÍA

Recursos Humanos y tiempo establecido para la evaluación

Para la realización del examen de auditoría financiera a la Empresa Inmobiliaria Vilema Padilla se ha considerado el siguiente equipo en los tiempos establecidos a continuación:

	Planificación y programación	3 días
Supervisor	Supervisión	5 días
	Informe	2 días
	Planificación y programación	3 días
	Análisis de los procesos	5 días
Jefe de equipo	Elaboración de papeles de trabajo	8 días
	Comunicación de resultados	1 días
	Elaboración del informe	3 días

Elaborado por: R.B	Fecha: 18/04/2017
Supervisado por: I.A	Fecha: 18/04/2017

Audidores independientes Bagua AUDITORÍA FINANCIERA INMOBILIARIA VILEMA PADILLA Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2015							
CUESTIONARIO DE CONTROL INTERNO							
AMBIENTE DE CONTROL							
N°	PREGUNTAS	SI	NO	NA	POND	CT	COMENTARIO
Integridad y valores éticos							
1	¿La empresa posee un código de ética?		x		3	3	No se ha diseñado un código de ética ϕ Db1
2	¿El código es de conocimiento general en la institución?		x		3	3	
3	¿Los funcionarios desarrollan sus actividades con integridad y comportamiento ético?	x			3	1	
4	¿Conoce sobre actividades que se hayan realizado contrariamente a lo establecido en el código de ética?		x		3	3	No existe conocimiento sobre el particular
Administración estratégica							
5	¿En la empresa se desarrolla una administración estratégica para el cumplimiento de sus objetivos?	x			3	2	
6	¿La administración proporciona información oportuna y confiable para el desarrollo de las actividades?	x			3	2	
7	¿Existen indicadores sobre el cumplimiento de las actividades empresariales?		x		3	3	No se han aplicado indicadores ϕ Db2
Sistema organizativo							
8	¿Existe una adecuada distribución de las áreas en la institución?	x			3	2	
9	¿Las actividades son supervisadas de forma constante?	x			3	3	
10	¿Los empleados tienen conocimiento sobre la aplicación de reglamentos específicos?	x			3	2	
11	¿Existen un manual de funciones para el área financiera?		x		3	2	No por cuanto las actividades son básicas
12	¿La documentación se archiva de acuerdo a su importancia?	x			3	1	
Asignación de responsabilidades y niveles de autoridad							
13	¿Se asigna responsabilidades considerando niveles jerárquicos?	x			3	2	

Audidores independientes Bagua AUDITORÍA FINANCIERA INMOBILIARIA VILEMA PADILLA Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2015							
CUESTIONARIO DE CONTROL INTERNO							
AMBIENTE DE CONTROL							
N°	PREGUNTAS	SI	NO	NA	POND	CT	COMENTARIO
14	¿Se respetan los niveles jerárquicos para la toma de decisiones urgentes?	x			3	3	
15	¿La información generada en la empresa es confiable?	x			3	2	
Filosofía de la dirección							
16	¿El Gerente se encarga de efectuar controles internos oportunos?		x		3	1	No se realizan estos controles φ Db3
17	¿La gestión realizada por la máxima autoridad está orientada hacia el cumplimiento de los objetivos?	x			3	2	
Competencias del personal							
18	¿El personal tiene la capacidad y el entrenamiento necesario para el nivel de responsabilidad asignado?	x			3	2	
19	¿Se evalúa el desempeño de los empleados de la empresa?		x		3	1	Solo el de los vendedores
Políticas de administración de personal							
20	¿Las políticas para la administración del personal son claras?	x			3	2	
21	¿Se informa a los empleados de los cambios en las disposiciones internas?	x			3	2	
Atmósfera de confianza							
22	¿El gerente ha implementado canales de comunicación confiables?	x			3	1	
23	¿El gerente considera los esfuerzos realizados por los empleados en términos de eficiencia y eficacia?	x			3	3	
24	¿Existe la colaboración de los empleados para que la empresa alcance sus metas?	x			3	3	
TOTAL					72	51	

Elaborado por: R.B	Fecha: 19/04/2017
Supervisado por: I.A	Fecha: 19/04/2017

Audidores independientes Bagua

**AUDITORÍA FINANCIERA
INMOBILIARIA VILEMA PADILLA**

Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2015

MATRIZ DE CONFIANZA RIESGO- AMBIENTE DE CONTROL

CALIFICACIÓN TOTAL CT	51
PONDERACIÓN TOTAL PT	72
NIVEL DE CONFIANZA: NC= CT/POND X 100 POND	71%
NIVEL DE RIESGO INHERENTE: RI= 100% - NC% RI	29%

Tabla N°8: Ponderación Ambiente de Control

NIVEL DE CONFIANZA		
BAJO	MODERADO	ALTO
17% - 50%	51% - 75%	76% - 95%
85% - 50%	49% - 25%	24% - 5%
ALTO	MODERADO	BAJO
NIVEL DE RIESGO (100-NC)		

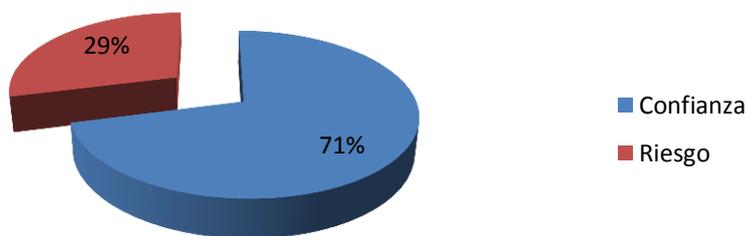


Gráfico N° 7: Confianza riesgo Ambiente de Control

Interpretación

Dentro del componente de Ambiente de Control el grado de Confianza es del 71% ubicándose en un rango MODERADO, de igual manera el nivel de riesgo es MODERADO con un porcentaje del 29%.

Elaborado por: R.B	Fecha: 20/04/2017
Supervisado por: I.A	Fecha: 20/04/2017

Audidores independientes Bagua AUDITORÍA FINANCIERA INMOBILIARIA VILEMA PADILLA Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2015							
CUESTIONARIO DE CONTROL INTERNO							
EVALUACIÓN DEL RIESGO							
N°	PREGUNTAS	SI	NO	NA	POND	CT	COMENTARIO
Identificación de eventos							
1	¿La empresa inmobiliaria considera la ocurrencia de riesgos en el desarrollo de sus actividades?	x			3	3	
2	¿La empresa ha nombrado un responsable para identificar los riesgos y aplicar un plan de contingencias en caso de ocurrencia de alguna eventualidad que afecte el desempeño de la inmobiliaria?	x			3	3	
3	¿El responsable de riesgos presenta informes sobre sus actividades?		x		3	2	
Análisis de riesgos							
4	¿Se diseñan indicadores para conocer la incidencia de estos en las actividades de la empresa?		x		3	1	No se han diseñado indicadores
5	¿Se ha contratado pólizas para asegurar los bienes en caso de suscitarse eventualidades que pongan en riesgo los activos de la empresa?		x		3	3	Los activos de la empresa no se encuentra protegidos ϕ Db4
6	¿Se evalúa la efectividad de los controles para determinar los riesgos internos propios de las actividades de la empresa inmobiliaria?		x		3	1	No se realiza este tipo de controles
TOTAL					18	13	

Elaborado por: R.B	Fecha: 21/04/2017
Supervisado por: I.A	Fecha: 21/04/2017

Audidores independientes Bagua

**AUDITORÍA FINANCIERA
INMOBILIARIA VILEMA PADILLA**

Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2015

MATRIZ DE CONFIANZA RIESGO- RVALUACIÓN DEL RIESGO

CALIFICACIÓN TOTAL CT	13
PONDERACIÓN TOTAL PT	18
NIVEL DE CONFIANZA: NC= CT/POND X 100 POND	72%
NIVEL DE RIESGO INHERENTE: RI= 100% - NC% RI	28%

Tabla N° 9: Ponderación Evaluación de Riesgo

NIVEL DE CONFIANZA		
BAJO	MODERADO	ALTO
17% - 50%	51% - 75%	76% - 95%
85% - 50%	49% - 25%	24% - 5%
ALTO	MODERADO	BAJO
NIVEL DE RIESGO (100-NC)		

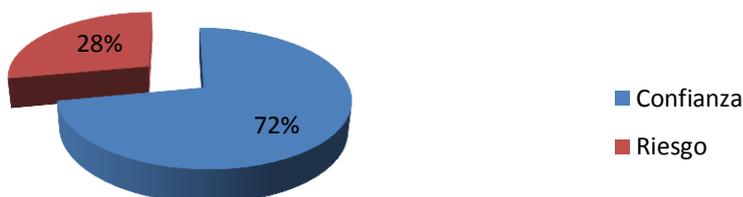


Gráfico N° 8: Confianza riesgo Evaluación de Riesgo

Interpretación

Dentro del componente de Evaluación del Riesgo el grado de Confianza es del 72% ubicándose en un rango MODERADO, de igual manera el nivel de riesgo es MODERADO con un porcentaje del 28%.

Elaborado por: R.B	Fecha: 24/04/2017
Supervisado por: I.A	Fecha: 24/04/2017

Audidores independientes Bagua AUDITORÍA FINANCIERA INMOBILIARIA VILEMA PADILLA Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2015							
CUESTIONARIO DE CONTROL INTERNO							
ACTIVIDADES DE CONTROL							
N°	PREGUNTAS	SI	NO	NA	POND	CT	COMENTARIO
1	¿La empresa inmobiliaria ha evaluado sus procesos a efecto de lograr una mayor eficiencia operativa?		X		3	1	No se han realizados evaluaciones ϕ Db5
2	¿El personal conoce con certeza el desarrollo de sus funciones para evitar la duplicación de tareas?	X			3	3	
4	¿Se ha analizado la necesidad de adquirir herramientas adicionales para el cumplimiento de los funciones?		X		3	1	Tienen claros los procesos
5	¿Existe acceso restringido en ciertas áreas de la empresa?	X			3	2	
6	¿Se han asignado responsabilidades específicas a los encargados del resguardo de los activos de propiedad de la empresa?		X		3	2	
7	¿El personal a cargo de la custodia de activos ha firmado documentación de garantía sobre el manejo de los bienes del estado?		X		3	1	Los activos de altos valores están a cargo del Gerente
8	¿Se verifica el cumplimiento de los procesos necesarios para la ejecución de las operaciones?	X			3	1	
9	¿Se corrigen oportunamente las deficiencias detectadas en la empresa?	X			3	2	
TOTAL					24	13	

Elaborado por: R.B	Fecha: 25/04/2017
Supervisado por: I.A	Fecha: 25/04/2017

Audidores independientes Bagua

**AUDITORÍA FINANCIERA
INMOBILIARIA VILEMA PADILLA**

Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2015

MATRIZ DE CONFIANZA RIESGO- ACTIVIDADES DE CONTROL

CALIFICACIÓN TOTAL CT	13
PONDERACIÓN TOTAL PT	24
NIVEL DE CONFIANZA: $NC = CT/POND \times 100$ POND	54%
NIVEL DE RIESGO INHERENTE: $RI = 100\% - NC\%$ RI	46%

Tabla N°10: Ponderación Actividades de Control

NIVEL DE CONFIANZA		
BAJO	MODERADO	ALTO
17% - 50%	51% - 75%	76% - 95%
85% - 50%	49% - 25%	24% - 5%
ALTO	MODERADO	BAJO
NIVEL DE RIESGO (100-NC)		

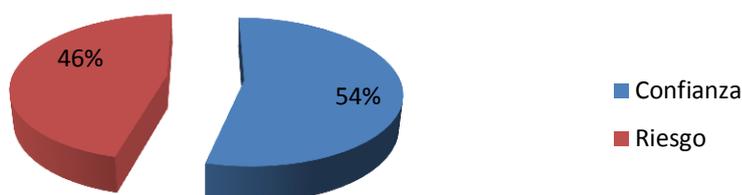


Gráfico N° 9: Confianza riesgo Actividades de Control

Interpretación

Dentro del componente de Actividades de Control el grado de Confianza es del 54% ubicándose en un rango MODERADO, de igual manera el nivel de riesgo es MODERADO con un porcentaje del 46%.

Elaborado por: R.B	Fecha: 26/04/2017
Supervisado por: I.A	Fecha: 26/04/2017

Audidores independientes Bagua AUDITORÍA FINANCIERA INMOBILIARIA VILEMA PADILLA Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2015							
CUESTIONARIO DE CONTROL INTERNO							
INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN							
N°	PREGUNTAS	SI	NO	NA	POND	CT	COMENTARIO
1	¿Se informa sobre las disposiciones de último momento de manera oportuna al personal?	X			3	3	
2	¿Los canales de comunicación en la institución son eficientes?	X			3	2	
3	¿Los empleados están al tanto de los objetivos que persigue la empresa y se les ha comunicado apropiadamente sobre el particular?	X			3	2	
4	¿Se comunica a los empleados sobre el cometimiento de acciones inapropiadas para aplicar medidas correctivas?	X			3	3	
5	¿Existen canales de comunicación seguros para transmitir información confidencial?	X			3	1	
6	¿La empresa posee medios informáticos para emitir comunicados a los empleados?	X			3	3	Vía internet, WhatsApp
7	¿La institución ha determinado los responsables del registro y el seguimiento de las comunicaciones internas?	X			3	2	La secretaria
TOTAL					21	16	

Elaborado por: R.B	Fecha: 27/04/2017
Supervisado por: I.A	Fecha: 27/04/2017

Auditores independientes Bagua

AUDITORÍA FINANCIERA INMOBILIARIA VILEMA PADILLA Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2015

MATRIZ DE CONFIANZA RIESGO- INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN

CALIFICACIÓN TOTAL CT	16
PONDERACIÓN TOTAL PT	21
NIVEL DE CONFIANZA: $NC = CT/POND \times 100$ POND	76%
NIVEL DE RIESGO INHERENTE: $RI = 100\% - NC\%$ RI	24%

Tabla N°11: Ponderación Información y Comunicación

NIVEL DE CONFIANZA		
BAJO	MODERADO	ALTO
17% - 50%	51% - 75%	76% - 95%
85% - 50%	49% - 25%	24% - 5%
ALTO	MODERADO	BAJO
NIVEL DE RIESGO (100-NC)		

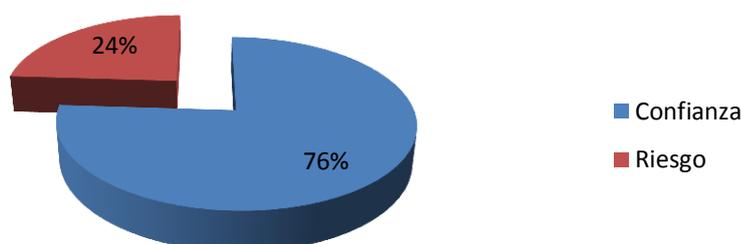


Gráfico N° 10: Confiianza riesgo información y Comunicación

Interpretación

Dentro del componente de Información y Comunicación el grado de Confiianza es del 76% ubicándose en un rango ALTO, de igual manera el nivel de riesgo es BAJO con un porcentaje del 24%.

Elaborado por: R.B	Fecha: 28/04/2017
Supervisado por: I.A	Fecha: 28/04/2017

Audidores independientes Bagua AUDITORÍA FINANCIERA INMOBILIARIA VILEMA PADILLA Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2015							
CUESTIONARIO DE CONTROL INTERNO							
MONITOREO Y SUPERVISIÓN							
N°	PREGUNTAS	SI	NO	NA	POND	CT	COMENTARIO
1	¿El gerente realiza un seguimiento a las políticas y el cumplimiento de los objetivos de la empresa?	X			3	2	
2	¿Se instruye las acciones necesarias para perfeccionar los controles internos?		X		3	3	No se realiza controles internos
3	¿Las recomendaciones generan valor agregado procurando el perfeccionamiento de los controles?		X		3	2	
4	¿Se supervisan los puntos críticos sobre las operaciones?	X			3	2	
5	¿Se generan informes operativos confiables y oportunos para el seguimiento de las operaciones y objetivos programados?	X			3	1	
6	¿Las sugerencias, quejas y otras informaciones son comunicadas al Gerente?	X			3	1	
7	¿Se realiza un seguimiento a la implementación de las decisiones que se toman sobre las necesidades y el nivel de satisfacción de los usuarios?	X			3	2	
TOTAL					21	13	

Elaborado por: R.B	Fecha: 02/05/2017
Supervisado por: I.A	Fecha: 02/05/2017

Auditores independientes Bagua

AUDITORÍA FINANCIERA INMOBILIARIA VILEMA PADILLA Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2015

MATRIZ DE CONFIANZA RIESGO- MONITOREO Y SUPERVISIÓN

CALIFICACIÓN TOTAL CT	13
PONDERACIÓN TOTAL PT	21
NIVEL DE CONFIANZA: $NC = CT/POND \times 100$ POND	63%
NIVEL DE RIESGO INHERENTE: $RI = 100\% - NC\%$ RI	47%

Tabla N°12: Ponderación Monitoreo y Supervisión

NIVEL DE CONFIANZA		
BAJO	MODERADO	ALTO
17% - 50%	51% - 75%	76% - 95%
85% - 50%	49% - 25%	24% - 5%
ALTO	MODERADO	BAJO
NIVEL DE RIESGO (100-NC)		

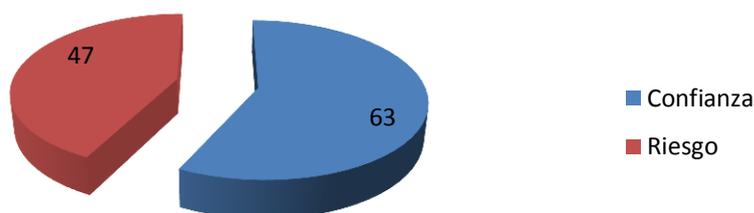


Gráfico N° 11. Confianza riesgo Monitoreo y Comunicación

Interpretación

Dentro del componente de Monitoreo y Comunicación el grado de Confianza es del 63% ubicándose en un rango MODERADO, de igual manera el nivel de riesgo es MODERADO con un porcentaje del 47%.

Elaborado por: R.B	Fecha: 03/05/2017
Supervisado por: I.A	Fecha: 03/05/2017

Audidores independientes Bagua

**AUDITORÍA FINANCIERA
INMOBILIARIA VILEMA PADILLA
Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2015**

INFORME DE EVALUACIÓN AL CONTROL INTERNO

Riobamba, 04 de mayo del 2017

Señor
Fausto Vilema
Gerente General Inmobiliaria Vilema Padilla

Ejecutada la evaluación al control interno a la empresa inmobiliaria Vilema Padilla por el período 2015 se llegó a determinar las siguientes debilidades:

En el componente de Ambiente de Control se evidenció la inexistencia de un código de ética que sustente los principios y valores con los que la empresa desarrollo sus actividades.

Por otra la empresa desconoce en qué porcentajes las metas y objetivos planificados están siendo alcanzados debido a que no utilizan indicadores de cumplimiento que puedan dar la pauta para que tanto los Directivo como los empleados emprendan acciones correctivo se logre alcanzar lo planificado.

Como parte de las debilidades se detectó la falta de control interno por parte del Gerente ocasionando con ello el desinterés de los empleados en realizar de la mejor manera sus actividades, afectando el rendimiento empresarial.

En lo relacionado con la protección de los Activos Fijos de la empresa se evidenció que estos no poseen pólizas de seguridad, esto estaría ocasionando un riesgo inminente sobre cualquier eventualidad que pudiera ocurrir llevando a la pérdida de los bienes de propiedad de la empresa.

Se desconoce el aporte que los empleados brindan a la empresa debido a la que no se ha evaluado en ningún aspecto el desempeño laboral de quienes colaboran en la empresa, situación que puede estar restando eficiencia operativa al desconocer el aporte brindado por cada uno de los empleados.

Ante estas debilidades lo recomendable es que los directivos de la empresa tomen las medidas necesarias para que se puedan corregir lo antes posible estos procesos que si siguen siendo ignorados pueden convertirse en inconvenientes mayores.

Es todo cuanto se ha podido determinar.

Atentamente,

Sr. Richard Bagua.
Jefe de equipo

4.1.5 Fase II: Ejecución

PP3 1/1

Audidores independientes Bagua AUDITORÍA FINANCIERA INMOBILIARIA VILEMA PADILLA Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2015 FASE II: EJECUCIÓN				
N°	PROCEDIMIENTOS	REF/PT	FECHA	ELABORADO POR
1	Evaluar el Control Interno del área contable	E-DF	08/05/2017	R.B.
a	Aplicar el cuestionario de control a la Cuenta de ingresos	CC-Ig	09/05/2017	
	Elaborar la matriz de Confianza Riesgo a la cuenta de ingresos	MCR-Ig	10/05/2017	R.B.
	Elaborar cédulas a la cuenta de ingresos	CS-Ig	11/05/2017	R.B.
b	Aplicar el cuestionario de control a la Cuenta de Costos y Gastos	CC-CG	12/05/2017	
	Elaborar la matriz de Confianza Riesgo a la cuenta de ingresos	MCR-CG	15/05/2017	R.B.
	Elaborar cédulas de la cuenta de Costos y Gastos	CS-CG	16/05/2017	
c	Aplicar el cuestionario de control interno a la cuenta de Bancos	CC-CB	17/05/2017	R.B.
	Elaborar la matriz de Confianza Riesgo al área a la cuenta de Bancos	MCR-CB	18/05/2017	R.B.
	Elaborar las Cédulas de la cuenta de Bancos	CS-CB	19/05/2017	R.B.
3	Elaborar Indicadores financieros	I-F	22/05/2017	R.B.
4	Determinar los Hallazgos	Hg	23/05/2017	R.B.

Fecha elaboración	31/03/2017
Fecha revisión	31/03/2017

Auditores independientes Bagua

AUDITORÍA FINANCIERA INMOBILIARIA VILEMA PADILLA Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2015

EVALUACIÓN ÁREA CONTABLE

En el área contable de la empresa inmobiliaria se realizó los análisis tanto Horizontal como Vertical a los Estados Financiero, además se analizaron las cuentas de ingresos, costos y gastos y bancos por ser las que registran un mayor número de operaciones, anticipadamente a realizó una revisión de la documentación existente en el área para evidenciar la existencia de la misma:

Descripción	Comprobado
Plan de cuentas utilizado	⊕ existe
Plan Operativo Anual	⊕ existe
Políticas internas área contable	£ no existe el documento
Manual de funciones área contable	⊕ existe
Estados Financieros	⊕ existe
Archivo cheques	⊕ existe
Notas de ingresos	⊕ existe
Notas de egresos	⊕ existe

Fecha elaboración	08/05/2017
Fecha revisión	08/05/2017

ANÁLISIS HORIZONTAL				
INMOBILIARIA VILEMA PADILLA				
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA				
	2014	2015	Variación Absoluta	Variación Relativa
ACTIVOS				
Activos Corrientes				
Efectivo y equivalente de efectivo	131.750,00	151.991,00	20.241,00	15,36%
Cuentas por cobrar				
Compañías relacionadas	271.619,00	323.925,00	52.306,00	19,26%
Otras cuentas por cobrar	64.809,51	89.947,24	25.137,73	38,79%
Anticipos a proveedores	40.581,00	21.365,00	-19.216,00	-47,35%
Total Activos Corrientes	508.759,51	587.228,24	78.468,73	15,42%
Activos no corrientes				
Cuentas por cobrar - otras	118.658,00	224.123,00	105.465,00	88,88%
Instalaciones y equipos	165.203,00	193.057,00	27.854,00	16,86%
Propiedades de inversión	287.523,00	365.237,00	77.714,00	27,03%
Otros activos	78.356,00	94.812,00	16.456,00	21,00%
Total Activos no corrientes	649.740,00	877.229,00	227.489,00	35,01%
Total Activos	1.158.499,51	1.464.457,24	305.957,73	26,41%
Pasivo y Patrimonio				
Pasivos corrientes				
Obligaciones bancarias	75.612,35	53.842,21	-21.770,14	-28,79%
Cuentas por pagar				
Proveedores	52.344,00	77.962,00	25.618,00	48,94%
Compañías relacionadas	159.213,00	168.947,00	9.734,00	6,11%
Pasivos acumulados				
Impuestos por pagar	35.236,00	37.261,00	2.025,00	5,75%
Otros	37.268,00	34.893,00	-2.375,00	-6,37%
Total Pasivos Corrientes	359.673,35	372.905,21	13.231,86	3,68%
Pasivos no corrientes				
Obligaciones bancarias	25.802,00	31.269,00	5.467,00	21,19%
Impuesto a la Renta Diferido	23.845,92	27.512,06	3.666,14	15,37%
Total Pasivos no Corrientes	49.647,92	58.781,06	9.133,14	18,40%
Total Pasivos	409.321,27	431.686,27	22.365,00	5,46%
Patrimonio				
Capital Social	160.375,35	160.375,35	0,00	0,00%
Reservas	74.917,82	103.277,10	28.359,27	37,85%
Resultados acumulados	215.431,08	275.842,67	60.411,59	28,04%
Total Patrimonio	450.724,25	539.495,12	88.770,86	19,70%
Total Pasivos y Patrimonio	1.219.718,87	1.344.086,60	124.367,72	10,20%

Audidores independientes Bagua

AUDITORÍA FINANCIERA INMOBILIARIA VILEMA PADILLA Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2015

ANÁLISIS DE LA MATERIALIDAD DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

La variación relativa que presenta la cuenta del *Efectivo y equivalente de efectivo* del grupo de los **ACTIVOS** se ha incrementado en un 15.36% en relación al período 2014, esto debido a que la empresa inmobiliaria comercializó un número mayor de propiedades en el periodo 2015.

El total de **ACTIVOS CORRIENTES**, presenta un incremento del 15.42% en el periodo 2015, como consecuencia de los movimientos que han tenido las diferentes cuentas que conforman este grupo.

Dentro del grupo de los **ACTIVOS NO CORRIENTES**, la cuenta de *Otros Activos* es la que muestra una mayor representatividad con un porcentaje del 21%, debido a que en el período 2015 se adquirieron un número considerable de herramientas para la ejecución de obras.

En lo referente al grupo de los **PASIVOS** la cuenta de *Obligaciones Bancarias*, disminuyó un 28.79% en el período 2015 por cuanto las obligaciones contraídas están siendo canceladas apropiadamente. Por otra parte la cuenta *Proveedores*, se incrementó en el período 2015 en un 48.94% debido a la adquisición de materiales vinculados con la actividad de la empresa. Dentro del mismo grupo la cuenta *Impuesto a la Renta por Pagar*, se incrementó en un porcentaje del 5.75% en el 2015 producto del incremento en las actividades del periodo.

En el grupo de los **PASIVOS NO CORRIENTES**, la cuenta de *Obligaciones Bancarias* disminuyó en el 2015 en un 21.19% con relación al periodo anterior.

Finalmente el **PATRIMONIO**, en el periodo 2015 se acrecentó en un porcentaje de 19.70% lo que demuestra que las operaciones desarrolladas por la empresa inmobiliaria Vilema Padilla están siendo manejadas apropiadamente según se aprecia en el Estado de situación Financiera.

ANÁLISIS HORIZONTAL				
INMOBILIARIA VILEMA PADILLA				
ESTADO DE RESULTADOS				
	2014	2015	Variación Absoluta	Variación Relativa
Ingresos por venta de propiedades	403,369.00	475,916.00	72,547.00	17.99%
Ingresos por arriendo de maquinaria	64,809.51	89,947.24	25,137.73	38.79%
Total de ingresos	468,178.51	565,863.24	97,684.73	20.86%
Gastos de administración y operación	-452,033.89	-472,754.00	-20,720.11	4.58%
Otros ingresos, neto	406,181.00	589,360.00	183,179.00	45.10%
Utilidad operacional	422,325.62	682,469.24	260,143.62	61.60%
Gastos Financieros	-75,612.35	-53,842.21	21,770.14	-28.79%
Utilidad antes del Impuesto a la Renta	346,713.27	628,627.03	281,913.76	81.31%
Impuesto a la Renta	-86,678.32	-157,156.76	-125,739.36	145.06%
Utilidad Neta y Resultado Integral del Año	260,034.95	471,470.27	211,435.32	81.31%

Audidores independientes Bagua**AUDITORÍA FINANCIERA
INMOBILIARIA VILEMA PADILLA
Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2015****ANÁLISIS DE LA MATERIALIDAD DEL ESTADO DE RESULTADOS**

La variación relativa obtenido en el Estado de Resultados del periodo 2015 indica que la cuenta de Ingreso por *Venta de Propiedades*, alcanzó el 17.99% en comparación con el periodo 2014, de igual manera se aprecia que los Ingresos por concepto de *Arriendo de Maquinaria*, se incrementaron en un 38.79% en el año 2015 debido a que en este lapso la maquinaria fue alquilada en un mayor número de horas, estos hechos han permitido alcanzar un porcentaje del 20.42% del *Total de los Ingresos*.

Los *Gastos de Administración y Operación*, presentan un incremento en el año 2015 del 4.58% frente al año base.

Se observa que los *Gastos Financieros*, han disminuido en el periodo 2015 en un 28.79% lo que demuestra una adecuada intervención por parte de los directivos frente a las obligaciones contraídas.

La *Utilidad Neta y Resultado Integral del Año*, presenta un aumento del 81.31% en el año 2015 porcentaje aceptable para la empresa.

ANÁLISIS VERTICAL		
INMOBILIARIA VILEMA PADILLA		
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA		
	2015	Variación Relativa
ACTIVOS		
Activos Corrientes		
Efectivo y equivalente de efectivo	151,991.00	25.88%
Cuentas por cobrar		
Compañías relacionadas	323,925.00	55.16%
Otras cuentas por cobrar	89,947.24	15.32%
Anticipos a proveedores	21,365.00	3.64%
Total Activos Corrientes	587,228.24	100.00%
Activos no corrientes		
Cuentas por cobrar - otras	224,123.00	25.55%
Instalaciones y equipos	193,057.00	22.01%
Propiedades de inversión	365,237.00	41.64%
Otros activos	94,812.00	10.81%
Total Activos no corrientes	877,229.00	100.00%
Total Activos	1,464,457.24	
Pasivo y Patrimonio		
Pasivos corrientes		
Obligaciones bancarias	53,842.21	14.44%
Cuentas por pagar		
Proveedores	77,962.00	20.91%
Compañías relacionadas	168,947.00	45.31%
Pasivos acumulados		
Impuestos por pagar	37,261.00	9.99%
Otros	34,893.00	9.36%
Total Pasivos Corrientes	372,905.21	100.00%
Pasivos no corrientes		
Obligaciones bancarias	31,269.00	53.20%
Impuesto a la Renta Diferido	27,512.06	46.80%
Total Pasivos no Corrientes	58,781.06	
Total Pasivos	431,686.27	
Patrimonio		
Capital Social	160,375.35	29.73%
Reservas	103,277.10	19.14%
Resultados acumulados	275,842.67	51.13%
Total Patrimonio	539,495.12	

Audidores independientes Bagua

AUDITORÍA FINANCIERA INMOBILIARIA VILEMA PADILLA Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2015

MEDICIÓN DE LA MATERIALIDAD DEL ESTADO DE RESULTADOS

Los resultados obtenidos en el análisis vertical efectuado al Estado de Resultados presenta los siguientes porcentajes alcanzados frente a cada grupo:

El Efectivo y equivalente de efectivo representa un 25.88% frente al grupo de los **ACTIVOS CORRIENTES**, la cuenta *Compañías Relacionadas* alcanza el 55.16% dentro de esta clasificación, mientras que *Otras Cuentas por Cobrar* representan el 15.32, para terminar con este grupo tenemos *Anticipo a Proveedores* cuenta que figura con el 3.64% frente a los Activos en mención.

El grupo de los **ACTIVOS NO CORRIENTES**, la cuenta de *Cuentas por Cobrar – Otras* se mantiene con el 25.55%, con un mínimo incremento se halla la *Instalaciones y Equipos* con el 22.01%, no obstante la cuenta con mayor representatividad en esta clasificación es la de *Propiedades de Inversión* con el 41.64% por cuanto se realizó obras de infraestructura como red de agua potable y alcantarillado en las diferentes lotizaciones.

La cuenta *Otros Activos* corresponde a las adquisiciones de maquinaria menor para efectuar los trabajos antes citados representando el 10.81% del grupo citado.

En el grupo de los **PASIVOS CORRIENTES**, se observa que cuentas como *Obligaciones Bancarias* representa el 14.44% de este grupo debida a las obligaciones contraídas con terceros; los *Proveedores* el 20.91% quienes han proporcionado los materiales de construcción necesarios para el desarrollo de las obras; la cuenta de *Compañías Relacionadas* representa un 45.31% la cual incluye la infraestructura de las viviendas construidas; los *Impuestos por Pagar* constituye el 9.99% y la cuenta *Otros* que reagrupó varios conceptos de los pasivos incorpora el 9.36%.

Los **PASIVOS NO CORRIENTES**, presentan cuentas como *Obligaciones Bancarias* con un porcentaje del 53.20% y el *Impuesto a la Renta Diferido* con un 46.80%.

El *Capital Social* representa el 29.73% frente al **PATRIMONIO**.

Auditores independientes Bagua

AUDITORÍA FINANCIERA INMOBILIARIA VILEMA PADILLA

Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2015

CUESTIONARIO CONTROL CUENTA INGRESOS

N°	PREGUNTAS	SI	NO	NA	POND	CT	COMENTARIO
1	¿Se cuenta con un registro auxiliar para el registro y control de los ingresos?	x			3	3	
2	¿Se analiza la razonabilidad de los gastos para determinar si es factible llevarlos a cabo?	x			3	3	
3	¿Los ingresos mantienen documentación que justifique los rubros?	x			3	2	
4	¿Se verifica que los comprobantes tengan la descripción del bien por el cual se realiza el pago?	x			3	2	
5	¿Se deposita inmediatamente los valores recaudados?	x			2	2	
6	¿Se emiten facturas?			x			
7	¿Se emiten comprobantes de ingresos por los valores recaudados?	x			3	3	
8	¿Existen políticas para establecer precios de venta, condiciones de crédito, descuentos y devoluciones?	x			2	2	Pero solo lo aplica el gerente de la empresa
9	¿Se establecen controles adicionales para garantizar la integridad de los ingresos?		x		3	2	Hasta el momento no ha sido necesario
10	¿Se presentan informes de ingresos a la gerencia?		x		3	3	No trabajamos con esa política
TOTAL					25	22	

Fecha elaboración	09/05/2017
Fecha revisión	09/05/2017

Auditores independientes Bagua

AUDITORÍA FINANCIERA INMOBILIARIA VILEMA PADILLA

Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2015

MATRIZ CONFIANZA RIESGO CUENTA INGRESOS

CALIFICACIÓN TOTAL CT	22
PONDERACIÓN TOTAL PT	25
NIVEL DE CONFIANZA: $NC = CT/POND \times 100$ POND	88%
NIVEL DE RIESGO INHERENTE: $RI = 100\% - NC\%$ RI	12%

Tabla N°13: Ponderación Cuenta Ingresos

NIVEL DE CONFIANZA		
BAJO	MODERADO	ALTO
17% - 50%	51% - 75%	76% - 95%
85% - 50%	49% - 25%	24% - 5%
ALTO	MODERADO	BAJO
NIVEL DE RIESGO (100-NC)		

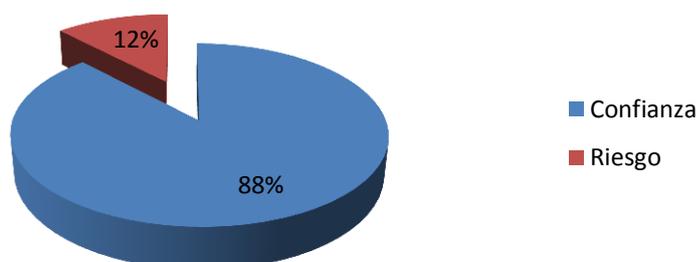


Gráfico N° 12: Confianza Riesgo Cuenta Ingresos

Los resultados alcanzados al evaluar la cuenta de ingresos registraron un 88% en el nivel de confianza lo que implica que los procedimientos poseen un control eficiente sobre el desarrollo de las actividades, esto ha ocasionado un bajo porcentaje de riesgo llegando a situarse este en un porcentaje del 12%.

Fecha elaboración	10/05/2017
Fecha revisión	10/05/2017

Audidores independientes Bagua

**AUDITORÍA FINANCIERA
INMOBILIARIA VILEMA PADILLA
Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2015**

CÉDULA ANALÍTICA DE INGRESOS

En el Estado de Resultados se exponen los ingresos por la venta de propiedades para ello se ha utilizado la técnica de la confirmación para el cotejo de datos relacionados con los valores presentados en la información financiera de la empresa inmobiliaria Vilema Padilla.

Ingresos por venta de propiedades	475,916.00
Ingresos por arriendo de maquinaria	89,947.24
Total de ingresos	565,863.24

γ Verificad

De igual manera se cotejo con algunos clientes la contratación de la maquinaria pesada, para lo cual se procedió a realizar la confirmación mediante el envío de una carta.



Señor

Roberto Sampedro

Representante lotización San Antonio del Aeropuerto

Presente.-

De nuestra consideración:

Reciba un cordial saludo, comunico a usted que la empresa inmobiliaria Vilema Padilla de la ciudad de Riobamba, está siendo auditada en su información financiera periodo 2015, por tal razón solicitamos se nos confirme la compra de lotes de terrenos en la mencionada lotización, nombres de los adjudicatarios, metraje y valor de adquisición y complementariamente su forma de pago.

Solicitamos amablemente se nos haga llegar la información lo antes posible.

Sin otro particular nos suscribimos de usted.

Atentamente,

Richard Bagua

Jefe de equipo auditor

CONFIRMACIÓN COMPRA LOTES TERRENO Y VIVIENDAS

Señor

Fausto Vilema

Gerente Inmobiliaria Vilema Padilla

Presente.-

A nombre de los socios de la lotización San Antonio del Aeropuerto expresan un atento saludo, en respuesta a lo solicitado presentamos el listado de los socios que hemos adquirido los inmuebles:

Nombre propietarios	Cédula	Lote m ²	Valor	Modo cancelación	
				Contado	Financiado
Antonio Patricio Ulloa Santos	0605788356	200	29,000.00	x	
Roberto Luis Sampedro Córdova	0602257687	200	29,000.00	x	
José Luis Paguay Cuji	0190018693	200	29,000.00	x	
Daniel Andrés Usca Patiño	0601578951	200	29,000.00	x	
Víctor Oswaldo Trujillo Chávez	0602843511	200	29,000.00	x	
Total			116,000.00		

Las personas que constan en el listado son los propietarios de los cinco lotes de terreno, el siguiente listado corresponde a los 6 socios que adquirieron viviendas construidas por la empresa inmobiliaria, con una modalidad de pago de contado.

Nombre propietarios	Cédula	Lote m2	Valor
Juan Carlos Espinoza Ordoñez	0149845210	140	53,987.50
Miguel Ángel Tobar Usigña	0602783019	140	53,987.50
Hilda Solange Martínez Torres	0602003450	140	53,987.50
Rita Noemí Samaniego Suárez	0607810906	140	53,987.50
Manuel Eulogio Arellano Corral	0608173900	140	53,987.50
Iván Alfonso Chávez Ríos	0608000244	140	53,987.50
Total			323,925.00

En honor a la verdad es todo cuanto puedo informar.

Atentamente

Roberto Sampedro

Representante lotización San Antonio del Aeropuerto

Audidores independientes Bagua

**AUDITORÍA FINANCIERA
INMOBILIARIA VILEMA PADILLA
Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2015**

CÉDULA ANALÍTICA DE INGRESOS

Compañías relacionadas

323,925.00

γ Verificado

En el caso de la cuenta Compañías Relacionadas en el Estado de Situación Financiera esta representa un porcentaje del 19.26% del incremento frente al año 2014, la documentación que sustenta la existencia de la cuenta presenta el registro de valores por concepto de la venta de 6 viviendas en la urbanización San Antonio del Aeropuerto.

Se verificó la cantidad ingresada por la venta de viviendas la cual es coincidente con la información proporcionada por el representante de la lotización.

Auditores independientes Bagua

AUDITORÍA FINANCIERA INMOBILIARIA VILEMA PADILLA Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2015

CEDULA SUMARIA DE LA CUENTA INGRESOS

Los ingresos por ventas de bienes inmuebles ha generado los siguientes ingresos mensuales

Ingresos mensuales por venta de lotes de terreno		
Meses	Valores	Verificado
Enero	28,945.00	¥
Febrero	34,937.00	¥
Marzo	30,055.00	¥
Abril	36,891.00	¥
Mayo	64,872.00	¥
Junio	32,548.00	¥
Julio	35,781.00	¥
Agosto	28,562.00	¥
Septiembre	45,879.00	¥
Octubre	56,847.00	¥
Noviembre	38,209.00	¥
Diciembre	42,390.00	¥
Total	475,916.00	Σ

Revisada la documentación que sustenta los ingresos se constató la razonabilidad de la cuenta, por cuanto existen los contratos de compra venta de los inmuebles.

Además se pudo constatar el registro de Otros ingresos provenientes del alquiler de maquinaria el mismo que se presenta en detalle:

Descripción	Horas alquiler	Valor hora	Valores recaudados	Verificado
Alquiler tractor Oruja	1,258	\$25.00	31,450.00	¥
Retroexcavadora	1,059	\$20.00	26,475.00	¥
Volquetas	1601 con 5 minutos	\$15.00	32,022.24	¥
Total			89,947.24	Σ

Se ha tomado como referencia los registros contables anuales por concepto de alquiler de maquinaria

Fecha elaboración	11/05/2017
Fecha revisión	11/05/2017

Auditores independientes Bagua

AUDITORÍA FINANCIERA INMOBILIARIA VILEMA PADILLA Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2015 CONFIRMACIÓN DE SALDOS

Se confirmó el registro de los ingresos realizados en el mes de diciembre por ser el que representa el rubro más alto, para ello se envió cartas de confirmación de saldos a las tres asociaciones que bajo convenio adquirieron terrenos en las diferentes lotizaciones, de las cuales se obtuvieron las siguientes respuestas:

INMOBILIARIA VILEMA PADILLA					
Lotizaciones	# lotes	# lotes vendidos	m ²	Valores	Valores recaudados
Los Andes	22	5	220	28,000.00	140,000.00
Caminos del Sol	18	1	200	20,000.00	20,000.00
La Esperanza	16	2	180	20,000.00	40,000.00
San Antonio del Aeropuerto	23	4	200	29,000.00	116,000.00
					316,000.00
Terreno separado en lotización La Esperanza ∞					7,925.00
Total mes diciembre					323,925.00

En cotejo con los registros contables se evidenció la falta del ingreso monetario por una cantidad de \$7,925.00 USD, por concepto de separación de un lote de terreno pero los valores fueron depositados en el banco del Pichincha con fecha 12 de diciembre del 2015 a las 14:18 minutos. **Hg 1**

Se deberá realizar el registro en el sistema contable el cual será estructurado de acuerdo al origen de la transacción.

∞ Registro inconsistente

Auditores independientes Bagua

AUDITORÍA FINANCIERA INMOBILIARIA VILEMA PADILLA Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2015 CÉDULA SUSTANTIVA DEPÓSITO BANCARIO

De acuerdo con el corte bancario emitido al 17 de diciembre del 2015 se comprobó el depósito realizado por un valor de \$7,925 USD, el mismo que no fue registrado en el sistema contable de la empresa.

BANCO PICHINCHA		
Corte al 17 de diciembre de 2015		
01/12/2015	N/C-15838	10,254
05/12/2015	N/C-15912	3,678
08/12/2015	N/C-16002	8,500
12/12/2015	N/C-16379	7,925
13/12/2015	N/D-Ch562	1,600
16/12/2015	N/C-16691	3,600
17/12/2015	N/C-17108	700

La contadora debe realizar el correspondiente ingreso adjuntando el comprobante de depósito realizado por el cliente sobre los valores acreditados a la cuenta de la empresa inmobiliaria.

Audidores independientes Bagua AUDITORÍA FINANCIERA INMOBILIARIA VILEMA PADILLA Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2015 CUESTIONARIO CUENTA COSTOS Y GASTOS							
N°	PREGUNTAS	SI	NO	NA	POND	CT	COMENTARIO
1	¿Los gastos en los que se incurre para la comercialización de los bienes inmuebles están acordes con lo presupuestado?	x			3	2	
2	¿Se registran por separado lo gastos dependiendo de su origen?	x			3	2	
3	¿Se mantiene documentación de sustento sobre los gastos efectuados?	x			3	3	
4	¿Existe un presupuesto para gastos específicos?		x		3	3	No se asignan valores de forma general.
5	¿El área es la encargada de provisionar los gastos a los empleados cuando los requieran?	x			2	2	Solo con autorización de la gerencia
6	¿Se emiten notas de egresos para registrar los gastos en la parte contable?	x			3	3	
7	¿Se mantiene un registro secuencial sobre las operaciones que generan costos y gastos?	x			2	2	
8	¿Se vigila que la cuenta por gastos financieros reciba cargos de origen eminentemente financieros?	x			3	3	
9	¿Se presentan reportes mensuales sobre la incidencia de los gastos en la empresa?		x		3	2	Los estados reflejan las cantidades
10	¿El registro contable cuenta con algún paquete específico para procesarla información?		x		3	3	Se trabaja en Excel, no se posee paquetes contables
11	¿La información se encuentra protegida para evitar el acceso a personal no autorizado?		x		2	3	Solo se posee claves personales en los computadores. Hg 2
12	¿Se le ofrece capacitación referente a las funciones que desempeña, para alcanzar una amplia funcionalidad en el área contable?		x		3	3	La empresa no se ha preocupado sobre el tema Hg3
TOTAL					33	31	

Fecha elaboración	12/05/2017
Fecha revisión	12/05/2017

Auditores independientes Bagua

AUDITORÍA FINANCIERA INMOBILIARIA VILEMA PADILLA Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2015

MATRIZ CONFIANZA RIESGO CUENTA COSTOS Y GASTOS

CALIFICACIÓN TOTAL CT	31
PONDERACIÓN TOTAL PT	33
NIVEL DE CONFIANZA: $NC = CT/POND \times 100$ POND	94%
NIVEL DE RIESGO INHERENTE: $RI = 100\% - NC\%$ RI	6%

Tabla N° 14 Ponderación Cuenta Costos y Gastos

NIVEL DE CONFIANZA		
BAJO	MODERADO	ALTO
17% - 50%	51% - 75%	76% - 95%
85% - 50%	49% - 25%	24% - 5%
ALTO	MODERADO	BAJO
NIVEL DE RIESGO (100-NC)		

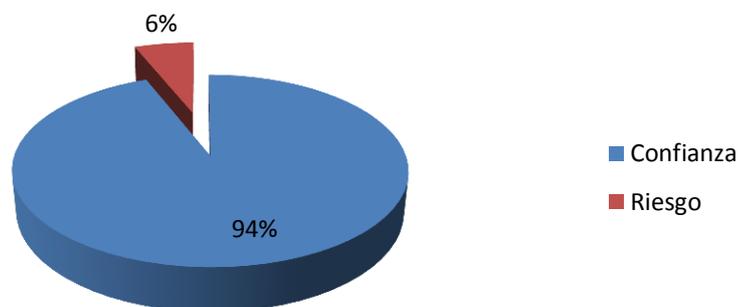


Gráfico N° 13: Confianza Riesgo Cuenta de Costos y Gastos

Se evidencia que las actividades ejecutadas dentro de la cuenta de costos y gastos en la empresa inmobiliaria Vilema Padilla presentan un apropiado control sobre los recursos utilizados por lo que su nivel de confianza se posicionó en un 94% con una ponderación alta y su riesgo es mínimo del 6% ratificando con ello que los procedimientos contables son los adecuados.

Auditores independientes Bagua

AUDITORÍA FINANCIERA INMOBILIARIA VILEMA PADILLA Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2015

CEDULA SUMARIA DE LA CUENTA DE COSTOS Y GASTOS

Cuentas	Saldos según Estado Financiero	Saldo según Auditoría	Diferencia	Verificado
Mantenimiento y reparación	86,814.50	86,809.35	5.15	♥
Combustibles	11,586.73	11,586.73	0.00	¥
Publicidad y propaganda	1,130.80	1,130.80	0.00	¥
Suministros y materiales	808.00	808.00	0.00	¥
Impuestos, contribuciones y otros	34,856.29	34,856.29	0.00	¥
Pagos por otros bienes	136,508.37	136,507.60	0.77	♥
Pago por otros servicios	37333.21	37,333.21	0.00	¥
TOTAL GASTOS DE OPERACIÓN	309,037.90	309,031.98	5.92	☒

Cuentas	Saldos según Estado Financiero	Saldo según Auditoría	Diferencia	Verificado
Sueldos y salarios	85,654.00	85,654.00	0.00	¥
Beneficios sociales	17,559.07	17,559.07	0.00	¥
Aporte Patronal Fondo de reserva	7,134.98	7,134.98	0.00	¥
Honorarios profesionales	28,674.00	28,674.00	0.00	¥
Comisiones	17,559.07	17,559.07	0.00	¥
Gastos de gestión	7,134.98	7,134.98	0.00	¥
TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS	163,716.10	163,716.10	0.00	

Cotejados los valores se llegó a determinar un mal registro en las cuentas de mantenimiento y reparaciones, y en Pagos por otros bienes aun cuando las cantidades son mínimas es necesario realizar estas observaciones para evitar inconvenientes mayores.

- ♥ Error de registro
- ¥ Verificado en documento
- ☒ Sumas inconsistentes

Fecha elaboración	16/05/2017
Fecha revisión	16/05/2017

Auditores independientes Bagua

AUDITORÍA FINANCIERA INMOBILIARIA VILEMA PADILLA Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2015

CEDULA ANALÍTICA DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN

El valor invertido en las propiedades se encuentra distribuido en cuatro lotizaciones las mismas que han sido adquiridas por las cantidades expuestas en la tabla:

Lotizaciones	Valor de compra
Los Andes	168,947.00
Caminos del Sol	123,953.00
La Esperanza	131,284.00
San Antonio del Aeropuerto	110,000.00
TOTAL	534,184.00

Se aclara que \$365,237.00 USD han sido cancelados, mientras que \$168,947 USD se adeudan, como parte de la vinculación con la cuenta Compañías relacionadas por concepto de construcción de viviendas de las cuales se encuentra pendiente el valor mencionado.

Auditores independientes Bagua

AUDITORÍA FINANCIERA INMOBILIARIA VILEMA PADILLA Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2015

CEDULA ANALÍTICA DE PROVEEDORES

La empresa detalla a los tres proveedores que proporcionan los diferentes materiales menores para la ejecución de obras de alcantarillado y agua potable en las lotizaciones.

PROVEEDORES	
Plastigama	39,578.69
Distribuidora Jiménez	19,738.20
Ecuahierro	18,645.11
TOTAL	77,962.00 ¥

Como resultado de la revisión de la documentación que sustenta la adquisición de materiales se verifico las facturas correspondientes al mes de Diciembre del periodo analizado del proveedor de Plastigama en la cual se detalla:

Fecha	Productos	Cantidad	Precio	Total
02/12/2015	Canales y bajantes	195	4.30	838.50
	Adaptadores espiga x campana	134	2.38	318.92
	Tubería de pared estructural	148	22.15	3,278.20
10/12/2015	Unión por sellado	175	3.19	558.25
	Codo 90 Campana x campana	134	2.49	333.66
	Unión 200mm	74	2.30	170.20
15/12/2015	Yee reductora desague EC	187	1.83	342.21
	Uniones entre tubos	315	2.25	708.75
	Pistola H - 45 para adhesivo	4	3.76	15.04
	Tubería BI conducción de agua	108	5.93	640.44
18/12/2015	U desague 110	109	1.53	166.77
	Manguera acuaflex	360	3.48	1,252.80
	HT presión UZ	110	2.09	229.90
	Codos 45°	169	1.75	295.75
21/12/2015	Tee reductora Flex 1/2'	185	2.08	384.80
30/12/2015	Tapón M desague 160 mm	133	2.56	340.48
	Tubería NOVOFORT	82	108	8,856.00
	HT Collarines	315	0.87	274.05
¥				19,004.72

Los restantes \$20,574.97USD corresponden al mes de noviembre por la compra de otros materiales, los valores serán cancelados en el siguiente periodo según convenio con los propietarios de la distribuidora.

Auditores independientes Bagua

AUDITORÍA FINANCIERA INMOBILIARIA VILEMA PADILLA

Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2015

CUESTIONARIO CONTROL CUENTA BANCOS							
N°	PREGUNTAS	SI	NO	NA	POND	CT	COMENTARIO
1	¿Existe más de una cuenta bancaria?	x			3	2	
2	¿Las cuentas están a nombre de la empresa?	x			3	3	
3	¿Existe registro de firmas para la expedición de cheques?	x			2	3	
4	¿Se lleva un control diario de los saldos existentes en bancos?		x		2	2	Diario no pero si se controlan
5	¿Cada cheque que se expide está soportado con la documentación correspondiente y debidamente registrada?	x			3	2	
6	¿Se firman cheques en blanco?		x		3	3	No por políticas y en cumplimiento a la ley
7	¿Existen políticas para cancelar los cheques en determinado tiempo?	x			3	2	
8	¿Se registran oportunamente los cheques en el área de contabilidad?	x			3	3	
9	¿Se efectúan conciliaciones bancarias?	x			3	3	
10	¿Existe controles para evitar un posible sobregiro?	x			3	3	
TOTAL					28	26	

Fecha elaboración	17/052017
Fecha revisión	17/05/2017

Auditores independientes Bagua

AUDITORÍA FINANCIERA INMOBILIARIA VILEMA PADILLA Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2015

MATRIZ CONFIANZA RIESGO CUENTA BANCOS

CALIFICACIÓN TOTAL CT	26
PONDERACIÓN TOTAL PT	28
NIVEL DE CONFIANZA: $NC = CT/POND \times 100$ POND	93%
NIVEL DE RIESGO INHERENTE: $RI = 100\% - NC\%$ RI	7%

Tabla N° 15: Ponderación Cuenta Bancos

NIVEL DE CONFIANZA		
BAJO	MODERADO	ALTO
17% - 50%	51% - 75%	76% - 95%
85% - 50%	49% - 25%	24% - 5%
ALTO	MODERADO	BAJO
NIVEL DE RIESGO (100-NC)		

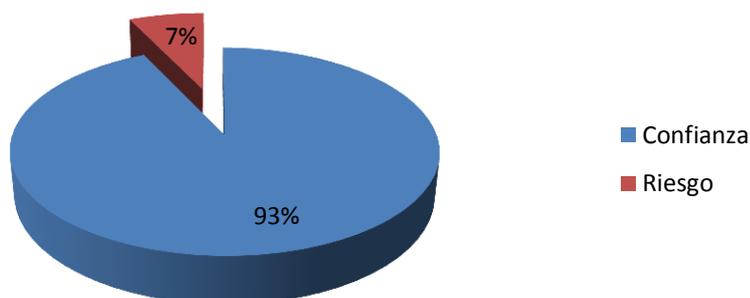


Gráfico N° 14: Confianza Riesgo Cuenta Bancos

Al evaluar la cuenta de Bancos se llegó a determinar que el nivel de confianza alcanzado fue del 93% quedando claro que el control de esta cuenta cumple con altos índices de efectividad, ya que el manejo apropiado de los recursos permite el desarrollo de la empresa inmobiliaria, en lo que al riesgo respecta este se ha ubicado dentro de un parámetro bajo lo que es conveniente para que se logren las metas planteadas.

Fecha elaboración	18/05/2017
Fecha revisión	18/05/2017

Auditores independientes Bagua

AUDITORÍA FINANCIERA INMOBILIARIA VILEMA PADILLA Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2015

CEDULAS SUMARIAS CUENTA BANCOS

CUENTA BANCOS		
Código	Valores	V. Total
1.1.01.2.01 Banco Pichincha	180,685.00	
1.1.01.2.02 Banco de Guayaquil	237,510.84	
1.1.01.2.03 Banco Proamérica	57,720.16	
TOTAL BANCOS	@Totalizado	475,916.00

Se verificó la existencia de las cuentas bancarias conjuntamente con la documentación que sustentan los valores depositados, los mismos que provienen de la venta de bienes inmuebles que es la actividad principal de la empresa.

Banco Pichincha			
Fecha	Valores		Saldo
	Débitos	Crédito	
Saldo			3,348.00
01/12/2015		10,254.00	13,602.00
05/12/2015		3,678.00	17,280.00
08/12/2015		8,500.00	25,780.00
12/12/2015		7,925.00	33,705.00
14/12/2015	1,600.00		32,105.00
16/12/2015		3,600.00	35,705.00
17/12/2015		700.00	36,405.00
19/12/2015		42,978.82	79,383.82
22/12/2015		25,471.64	104,855.46
24/12/2015		18,654.94	123,510.40
28/12/2015	24,781.00		98,729.40
29/12/2015		83,703.60	182,433.00
30/12/2015	1,748.00		180,685.00

Al ser la cuenta del banco de Pichincha la de mayor movimiento se procedió a verificar los registros del mes de diciembre, quedando demostrada la razonabilidad sobre la información financiera.

Se procede a la confirmación de saldos de la cuenta correspondiente al Banco de Guayaquil al mantener una cantidad representativa.

Auditores independientes Bagua

AUDITORÍA FINANCIERA INMOBILIARIA VILEMA PADILLA Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2015

CEDULAS SUSTANTIVA CUENTA BANCOS

Los valores registrados en la cuenta bancaria y en cotejo con los registros contables se observa que no se ha registrado un pago realizado el día 08 de diciembre del 2015 por lo que se ha provocado un desajuste en los valores, para constancia de la operación realizada se solicita un corte de cuenta en el cual se verifique el movimiento realizado.

Cuenta Corriente: 2516340023
Cliente: Inmobiliaria Vilema Padilla

Corte: al 23 de diciembre del 2015

Fecha	Débitos	Créditos	Saldo
			158,256.14
04/12/2015		Int.38.52	158,294.66
04/12/2015		68,750.00	227,044.66
09/12/2015	25,634.00	Hg 4	201,410.66
11/12/2015	30,698.50		170,712.16
18/12/2015		38,900.75	209,612.91
23/12/2015		27,897.93	237,510.84

¥ Verificado en documento

En el área financiera por alguna razón no se registró el desembolso del cheque 000478 razón por la cual se verifica el cobro de \$25,634.00USD con fecha 09/12/2015 en la cuenta 2516340023 del banco de Guayaquil, ante esta situación la contadora deberá realizar el correspondiente ajuste en los registros contables de la empresa.

Auditores independientes Bagua

AUDITORÍA FINANCIERA INMOBILIARIA VILEMA PADILLA Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2015

INDICES FINANCIEROS

Solvencia

	Activo Total
Apalancamiento	Patrimonio
	1,664,457.24
	587,228.24

2.83

La empresa cuenta con 2.83 unidades monetarias de activos que se han logrado conseguir por cada unidad monetaria de patrimonio, es decir se determina el grado de apoyo de los recursos internos de la empresa.

Rentabilidad

	Utilidad Operacional
Margen operacional	Ventas
	682,469.24
	475,916

1.43

Este índice nos muestra si el negocio resulta o no lucrativo, el resultado del cálculo demuestra que restando la utilidad operacional la empresa obtiene 1.43 dólares de rentabilidad descontando los costos y gastos de administración y ventas.

Prueba ácida

$$\begin{aligned}
 \text{Prueba ácida} &= \frac{\text{Activo Corriente} - \text{Inventarios}}{\text{Pasivo corriente}} \\
 &= \frac{587.228.24 - 365,237}{372.905.21} \\
 &= \mathbf{0.60}
 \end{aligned}$$

El resultado obtenido en el cálculo de este indicador demuestra que en caso de que la empresa tuviera que hacer frente a sus obligaciones puede acceder a la venta de sus inventarios y cubrir sus necesidades ya que cuenta con \$0.60 centavos USD.

Auditores independientes Bagua

AUDITORÍA FINANCIERA INMOBILIARIA VILEMA PADILLA Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2015

Hallazgo	Condición	Criterio	Causa	Efecto	Conclusión	Recomendación
Deficiente control en los registros contables ocasionan desajustes en la información financiera Hg	No se registran las operaciones en los tiempos establecidos para ello, situación que ocasiona desajustes en las previsiones.	Aun cuando no se han diseñado normativas específicas para el caso, es responsabilidad del personal a cargo del área contable registrar cada una de las operaciones para mantener un control estricto sobre los recursos para conocimiento sobre el alcance de los gastos que se pueden realizar.	Al no contar con una normativa bien instruida para el control de gastos, el personal del área contable no se ha preocupado en presentar informes de cómo se están utilizando los recursos económicos de la empresa.	La desinformación puede ocasionar situaciones inapropiadas que afecten directamente la rentabilidad de la empresa, y no se logre garantizar que las operaciones coincidan con lo planificado.	El departamento financiero debe mantener la información actualizada para ejecutar las operaciones de la empresa de manera oportuna.	Al responsable del área contable: Emita informes periódicos para dar a conocer los gastos que se han generados en el desarrollo de las actividades de la empresa.

Fecha elaboración	23/05/2017
Fecha revisión	23/05/2017

Auditores independientes Bagua

AUDITORÍA FINANCIERA INMOBILIARIA VILEMA PADILLA Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2015

Hallazgo	Condición	Criterio	Causa	Efecto	Conclusión	Recomendación
La información contable no se encuentra protegida, pudiendo ser alterada con facilidad Hg	No se han diseñado sistema de protección para la garantizar la confidencialidad de la información procesada en la empresa.	No existe disposición alguna que sustente la implementación de sistemas de protección a la información generada por la empresa inmobiliaria, propiciando un alto riesgo de que esta puede ser utilizada de manera incorrecta.	Inexistencia de un sistema de protección informático de uso exclusivo para el área contable.	Desarrollo de actividades con alto riesgo de pérdida de información relevante para la ejecución de procesos financieros internos	No se puede exponer a que la información financiera contable corra el riesgo de ser utilizada por otras fuentes que pueden alterar su origen y dificulten el normal desarrollo del área.	Al gerente general: Procure la adquisición de equipos apropiados que garanticen el respaldo de la información relevante de la empresa.

Fecha elaboración	23/05/2017
Fecha revisión	23/05/2017

Auditores independientes Bagua

AUDITORÍA FINANCIERA INMOBILIARIA VILEMA PADILLA Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2015

Hallazgo	Condición	Criterio	Causa	Efecto	Conclusión	Recomendación
Ejecución de procedimientos erróneos por falta de conocimiento del personal del área contable Hg	No se ha proporcionado capacitación técnica a los empleados del área contable, situación que dificulta el rendimiento laboral del personal	Las políticas internas indican en el literal m) la importancia relativa de mantener un recurso humano capacitado que sea capaz de ofrecer niveles eficientes de desempeño laboral y para su efecto se proveerá los medios necesarios para actualizar sus conocimientos, normativa que se ha incumplido.	Falta de interés por parte de los directivos para proporcionar las herramientas necesarias a sus colaboradores para mejorar su desempeño laboral y brindar procesos seguros a la empresa	La falta de conocimiento ocasiona el cometimiento de errores que al no ser corregidos en su momento pueden ocasionar malestar en el área contable.	Es indispensable que se desarrollen programas de capacitación de acuerdo a las funciones delegadas al personal de la empresa, esto garantizará la ejecución de operaciones y actividades con altos niveles de confiabilidad en la información procesada.	Al gerente general de la empresa inmobiliaria Vilema Padilla: Programe con el personal del área contable el desarrollo de talleres de capacitación en los temas de interés para fortalecer los conocimientos necesarios que permitan ejecutar las funciones asignadas de manera eficiente.

Fecha elaboración	23/05/2017
Fecha revisión	23/05/2017

Auditores independientes Bagua

AUDITORÍA FINANCIERA INMOBILIARIA VILEMA PADILLA Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2015

Hallazgo	Condición	Criterio	Causa	Efecto	Conclusión	Recomendación
Inconsistente registro en los saldos bancarios Hg	Al evaluar la información financiera se determinó errores en su registro, aun cuando estos no son relevantes no se puede obviar su materialidad.	El principio contable de Importancia relativa, indica que tanto para efectos de los datos que entran al sistema de información contable como para la información resultante de su operación, se debe equilibrar el detalle y multiplicidad de los datos con los requisitos de utilidad y finalidad de la información de toda la empresa.	Desorganización en la documentación de sustento de las operaciones efectuadas en el período.	Información con riesgo de confiabilidad sobre los procesos ejecutados, provocan mala interpretación por mínimos que sean los desajustes.	Revisar oportunamente la documentación para su adecuado procesamiento y la generación de sistemas confiables de información.	Al responsable del área contables: Propicie con el personal a su cargo el uso de controles adecuados para depurarla información contables de manera que su registro cumpla con los principios de contabilidad establecidos para el caso.

Fecha elaboración	23/05/2017
Fecha revisión	23/05/2017

4.1.6 Fase III: Comunicación de Resultados

PP3 1/1

Audidores independientes Bagua				
AUDITORÍA FINANCIERA INMOBILIARIA VILEMA PADILLA Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2015				
FASE III: COMUNICACIÓN DE RESULTADOS				
Objetivo: Dar a conocer los resultados de la ejecución de la Auditoría Financiera a la Empresa Inmobiliaria Vilema Padilla				
N°	PROCEDIMIENTOS	REF/PT	FECHA	ELABORADO POR
4.1	Convocatoria a la presentación del Dictamen	CD	29/05/2017	R.B.
4.2	Presentación del Dictamen	Dt	31/05/2017	R.B.

Audidores independientes Bagua

**AUDITORÍA FINANCIERA
INMOBILIARIA VILEMA PADILLA
Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2015**

CONVOCATORÍA PRESENTACIÓN DE DICTAMEN

Riobamba, 29 de mayo del 2017

Señores
Empresa Inmobiliaria Vilema Padilla
Presente

De mi consideración:

De acuerdo con lo expresado en la orden de trabajo **AF-IVP -001** con fecha, 05 de abril del 2017, se ejecutó la Auditoría Financiera a la Empresa Inmobiliaria Vilema Padilla de la ciudad de Riobamba, período del 01 enero al 31 de diciembre de 2016, la misma que fue desarrollada en apego a las Normas Ecuatorianas de Auditoría, Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas y otras Disposiciones y Principios, como resultado de esta evaluación se ha llegado a determinar ciertas debilidades en el sistema contable llegando a influenciar sobre la información financiera y su razonabilidad, para ello se ha emitido un dictamen sin salvedades el mismo que expone las debilidades localizadas acompañado de las correspondientes recomendaciones las cuales han sido emitidas de manera profesional e independiente.

La presentación del dictamen se lo realizara el día miércoles de mayo del año en curso a las 19H00, en las instalaciones de la empresa ubicada en las calles Juan de Velasco y Primera Constituyente de la ciudad de Riobamba.

Sin otro particular que informar me suscribo de usted, con un profundo agradecimiento por la apertura brindada.

Atentamente,

Lic. Iván Arias
Supervisor

DICTÁMEN DE AUDITORÍA

CAPÍTULO I:

INFORMACIÓN INTRODUCTORIA

1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA EMPRESA

1.1 Razón Social

Inmobiliaria Vilema Padilla

RUC: 0602415077001

1.2 Domicilio Legal

Provincia: Chimborazo

Cantón: Riobamba

Dirección: Juan de Velasco 22-35 y Primera Constituyente

1.3 Antecedentes y Base Legal

e. Origen

La empresa inmobiliaria Vilema Padilla, inicia sus actividades en el año 1996

f. Finalidad

Determinar la razonabilidad de la información financiero de la empresa inmobiliaria durante el período 2015

g. Actividades principales

Compra venta de terreros y bienes inmuebles

h. Base Legal

4. Constitución Política de la República

5. Ley de Régimen Tributaria

6. Código Civil

2. LINEAMIENTOS GENERALES DEL EXAMEN

c. Tipo de examen

Financiero

d. Período a examinar

Ejercicio económico 2015

3. OBJETIVO DEL EXAMEN

e. Informe de Auditoría Financiera

Emitir un Dictamen sobre la razonabilidad de los estados financieros elaborados por la empresa inmobiliaria Vilema Padilla, período 2015 de conformidad con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados y las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas.

- f. Determinar si los ingresos por concepto de la venta de terrenos se encuentren debidamente registrados.
- g. Determinar la razonabilidad en la comprobación de saldos.
- h. Determinar el adecuado registro de operaciones

4. PLAZOS

e. Inicio del examen

A partir de la presentación de la Carta de Inicio de la Auditoría

f. Entrega de información

Toda la información requerida para el desarrollo del examen de Auditoría Financiera así como otra información complementaria será entregada a la firma Auditores Independientes Bagua.

g. Presentación del plan de auditoría

El plan de Auditoría será elaborado de acuerdo a la necesidad de información que el proceso requiera.

h. Presentación del dictamen de auditoría

La entrega del dictamen se efectuará en un plazo de 30 días hábiles contados a partir de la fecha de inicio. Las observaciones contenidas en el dictamen serán previamente comunicadas al representante de la empresa inmobiliaria.

5. EQUIPO DE AUDITORÍA

El equipo de auditoría está integrado por el Lic. Iván Arias en calidad de Supervisor y del Sr. Richard Bagua quien se desempeñará como jefe de equipo.

6. PERSONAL INVOLUCRADO EN LA AUDITORÍA

- María Elena Torres Contadora
- Sonia Hernández Pozo Auxiliar de contabilidad

CAPÍTULO II: DICTAMEN

He auditado la información financiera contable de la empresa inmobiliaria Vilema Padilla, período 2015. Esta información es responsabilidad de la administración de la empresa en mención. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre la información financiera contable con base en nuestra auditoría.

Se ha efectuado la auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y de aplicación de acuerdo a la Legislación Ecuatoriana. Dichas normas requieren que planeemos y practiquemos la auditoría para obtener seguridad razonable de que la información financiera esté libre de errores importante. Una auditoría incluye examinar, sobre una base de pruebas selectivas, la evidencia que soporta las cifras y las revelaciones en la información financiera, también incluye evaluar los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones importantes hechas por la administración así como la presentación general de la información financiera. Creemos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para nuestra opinión.

En mi opinión los resultados obtenidos en el desarrollo de la Auditoría Financiera a la empresa inmobiliaria Vilema Padilla, período 2015, han permitido evidenciar los procedimientos contable, en tal virtud ha sido necesario emitir un dictamen sin salvedades debido a que la información financiera presenta consistencia y razonabilidad en la mayor parte de los procedimientos contables y el uso de principios de contabilidad aplicados, y Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas.

DEFICIENTE CONTROL EN LOS REGISTROS CONTABLES OCASIONAN DESAJUSTES EN LA INFORMACIÓN FINANCIERA.

No se registran las operaciones en los tiempos establecidos para ello, situación que ocasiona desajustes en las previsiones. Aun cuando no se han diseñado normativas específicas para el caso, es responsabilidad del personal a cargo del área contable registrar cada una de las operaciones para mantener un control estricto sobre los recursos para conocimiento sobre el alcance de los gastos que se pueden realizar, la desinformación puede ocasionar situaciones inapropiadas que afecten directamente la rentabilidad de la empresa, y no se logre garantizar que las operaciones coincidan con lo planificado.

Conclusión

El departamento financiero debe mantener la información actualizada para ejecutar las operaciones de la empresa de manera oportuna.

Recomendación

Al Contador General: Emita informes periódicos para dar a conocer los gastos que se han generados en el desarrollo de las actividades de la empresa.

LA INFORMACIÓN CONTABLE NO SE ENCUENTRA PROTEGIDA, PUDIENDO SER ALTERADA CON FACILIDAD

No se han diseñado sistema de protección que garantizar la confidencialidad de la información procesada en la empresa, debido a que no existe disposición alguna que sustente la implementación de sistemas de protección a la información generada por la empresa inmobiliaria, propiciando un alto riesgo de que esta pueda ser utilizada de manera incorrecta. Por lo que se genera el desarrollo de actividades con alto riesgo de pérdida de información relevante para la ejecución de procesos financieros internos.

Conclusión

No se puede exponer a que la información financiera contable corra el riesgo de ser utilizada por otras fuentes que pueden alterar su origen y dificulten el normal desarrollo del área.

Recomendación

Al Gerente General: Procure la adquisición de equipos apropiados que garanticen el respaldo de la información relevante de la empresa.

EJECUCIÓN DE PROCEDIMIENTOS ERRÓNEOS POR FALTA DE CONOCIMIENTO DEL PERSONAL DEL ÁREA CONTABLE

No se ha proporcionado capacitación técnica a los empleados del área contable, situación que dificulta el rendimiento laboral del personal, si consideramos que en las políticas internas indican en el literal m) la importancia relativa de mantener un recurso humano capacitado que sea capaz de ofrecer niveles eficientes de desempeño laboral y para su efecto se proveerá los medios necesarios para actualizar sus conocimientos, normativa que se ha incumplido. Esta falta de conocimiento viene ocasiona el cometimiento de errores que al no ser corregidos en su momento pueden causar malestar en el área contable.

Conclusión

Es indispensable que se desarrollen programas de capacitación de acuerdo a las funciones delegadas al personal de la empresa, esto garantizará la ejecución de operaciones y actividades con altos niveles de confiabilidad en la información procesada.

Recomendación

Al Gerente General de la empresa inmobiliaria Vilema Padilla: Programe con el personal del área contable el desarrollo de talleres de capacitación en los temas de interés para fortalecer los conocimientos necesarios que permitan ejecutar las funciones asignadas de manera eficiente.

INCONSISTENTE REGISTRO EN LOS SALDOS BANCARIOS

Al evaluar la información financiera se determinó errores en su registro, aun cuando estos no son relevantes no se puede obviar su materialidad, si consideramos el principio contable de Importancia Relativa, indica que tanto para efectos de los datos que entran al sistema de información contable como para la información resultante de su operación,

se debe equilibrar el detalle y multiplicidad de los datos con los requisitos de utilidad y finalidad de la información de toda la empresa, situación que se ha inobservado, lo que causa una información con riesgo de confiabilidad sobre los procesos ejecutados, provocan mala interpretación por mínimos que sean los desajustes.

Conclusión

Revisar oportunamente la documentación para su adecuado procesamiento y la generación de sistemas confiables de información.

Recomendación

Al Contador General: Propicie con el personal a su cargo el uso de controles adecuados para depurarla información contables de manera que su registro cumpla con los principios de contabilidad establecidos para el caso.

El dictamen presenta la opinión profesional e independiente del quipo auditor por lo que las apreciaciones son producto de los hallazgos detectados.

Riobamba, 31 de mayo del 2017

Lic. Iván Arias González
SUPERVISOR

Sr. Richard Bagua
JEFE DE EQUIPO

CONCLUSIONES

- Para la ejecución de la presente auditoría financiera, fue necesario el uso de bibliografía especializada en el tema de auditoría financiera la cual sustentó el desarrollo del marco teórico, guiando el desarrollo de cada uno de los procesos de los que se requiere para la ejecución del examen.
- El uso de técnicas e instrumentos de auditoría sirvieron para recopilar información relacionada con el estudio, su procesamiento aportó en la determinación de las debilidades en los procesos contable ejecutado por la empresa durante el período 2016.
- Se emitió un dictamen sin salvedades por cuanto la razonabilidad de la información financiera es contundente, a pesar de la existencia de errores mínimos en su registro, lo que llevó a presentar conclusiones emitidas de manera profesional e independiente sobre la información analizada.

RECOMENDACIONES

- Se recomienda utilizar una guía documental para que el desarrollo del trabajo sea eficiente y logre enfocarse en los aspectos relevantes de la investigación, siendo necesario para ello cumplir con disposiciones emitidas por los órganos de control, lo que permite el desarrollo secuencial de los procedimientos del examen.
- Es importante que los responsables del procesamiento de la información financiera apliquen técnicas confiables para garantizar su razonabilidad y el sustento documental sobre los procedimientos ejecutados durante el periodo.
- Se debe considerar las recomendaciones emitidas en el dictamen las mismas que orientaran una adecuada toma de decisiones sobre los aspectos económico de la empresa para mejorar el rendimiento de sus recursos.

BIBLIOGRAFÍA

- Álvarez, J. (2015). *Manual Auditoría Financiera y desarrollo de estrategias según normas internacionales de auditoría*. 6ª ed. México: Grupo Acrópolis.
- Andrade, S. (2010). *Normas internaciones de auditoria*. Mexico: Astrea.
- Blanco, Y. (2012). *Normas y Procedimientos de Auditoría Integral*. 3ª ed. Bogotá: Ecoe Ediciones.
- Contraloría General del Estado. (2013). *Manual de auditoría financiera gubernamental*. Ecuador: CGE.
- Estupiñan, R. (2015). *Control Interno y Fraudes*. 3ª ed. Bogotá: Ecoe Ediciones.
- Franklin, E. (2010). *Auditoría administrativa* 4a ed. Bogotá: Ecoe Ediciones.
- Mantilla, S. (2009). *Auditoría de Información Financiera*. 5ª ed. Bogotá: Ecoe Ediciones.
- Norma Internacional de Auditoría. (2007). *Evaluación del riesgo y Control interno, párrafo 8, Sec 400*. México: NIA.
- Santillana, J. (2010). *Auditoría fundamentos* 10ª ed. . México: Thomson.
- Velasquez, M. (2012). *Auditoría de Gestión I*. Loja: Ediloja.
- Contreras, Eduardo. (2013). *Auditoría Fianciera*. Recuperado de: <https://www.prezi.com/lvyqjtgyyup6/estudio-financiero/>
- Cuellar, Guillermo. (2010). *Auditoría financiera*. Recuperado de: <http://www.fccea.unicauca.edu.co/old/tgarf/tgarfse101.html>

ANEXOS

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
INMOBILIARIA VILEMA PADILLA
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

ACTIVOS

Activos Corrientes

Efectivo y equivalente de efectivo	151,991.00
Cuentas por cobrar	
Compañías relacionadas	323,925.00
Otras cuentas por cobrar	89,947.24
Anticipos a proveedores	21,365.00
Total Activos Corrientes	587,228.24

Activos no corrientes

Cuentas por cobrar - otras	224,123.00
Instalaciones y equipos	193,057.00
Propiedades de inversión	365,237.00
Otros activos	94,812.00
Total Activos no corrientes	877,229.00
Total Activos	1,464,457.24

Pasivo y Patrimonio

Pasivos corrientes

Obligaciones bancarias	53,842.21
Cuentas por pagar	
Proveedores	77,962.00
Compañías relacionadas	168,947.00
Pasivos acumulados	
Impuestos por pagar	37,261.00
Otros	34,893.00
Total Pasivos Corrientes	372,905.21

Pasivos no corrientes

Obligaciones bancarias	31,269.00
Impuesto a la Renta Diferido	27,512.06
Total Pasivos no Corrientes	58,781.06
Total Pasivos	431,686.27

Patrimonio

Capital Social	160,375.35
Reservas	103,277.10
Resultados acumulados	275,842.67
Total Patrimonio	539,495.12
Total Pasivos y Patrimonio	1,344,086.60

**ESTADO DE RESULTADOS
INMOBILIARIA VILEMA PADILLA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

Ingresos por venta de propiedades	475,916.00
Ingresos por arriendo de maquinaria	89,947.24
Total de ingresos	565,863.24
Gastos de administración y operación	-472,754.00
Otros ingresos, neto	589,360.00
Utilidad operacional	682,469.24
Gastos Financieros	-53,842.21
Utilidad antes del Impuesto a la Renta	628,627.03
Impuesto a la Renta	-157,156.76
Utilidad Neta y Resultado Integral del Año	471,470.27

