 <p><b>INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO</b> Ciencia, educación y desarrollo</p>	<b>INFORME FINAL DE PRACTICA</b>	<b>Código:</b> F-PI-038
		<b>Versión:</b> 02
		<b>Página</b> 1 de 35

TRABAJO DE PRÁCTICAS:

AUDITORIA A LOS EEFF DE ARRENDAMIENTOS BUENOS AIRES S.A.

SIMON DAVID GOMEZ OCHOA

CONTADURIA PÚBLICA  
FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES  
INSTITUCION UNIVERSITARIA DE ENVIGADO  
ENVIGADO  
2.016

	<b>INFORME FINAL DE PRACTICA</b>	<b>Código: F-PI-038</b>
		<b>Versión: 02</b>
		<b>Página 2 de 35</b>

## TABLA DE CONTENIDO

Introducción	4
<b>1. Aspectos generales de la practica</b>	
1.1 Centro de práctica	6
1.2 Objetivo de la práctica empresarial	8
1.3 Funciones	8
1.4 Justificación de la práctica empresarial	8
1.5 Equipo de trabajo	9
<b>2. PROPUESTA PARA LA AGENCIA O CENTRO DE PRÁCTICAS</b>	
2.1 Título de la propuesta: Auditoria a los EEF de LOGUS REPRESENTACIONES S.A.S.	10
2.2 Planteamiento del problema	10
2.3 Justificación	10
2.4 Objetivos	10
2.5 Diseño metodológico	11
2.6 Cronograma de actividades	12
2.7 Presupuesto	13
<b>3. DESARROLLO DE LA PROPUESTA</b>	
3.1 Marco de referencia	
3.1.1 antecedentes	14
3.1.2 marco teórico	17
3.1.3 marco conceptual	19
3.1.4 Marco legal	21
3.2 Desarrollo y logro de objetivos	24

<b>4. Conclusiones</b>	31
<b>5. Recomendaciones</b>	32
<b>6. Glosario</b>	33
<b>7. Referencias bibliográficas</b>	34

	<b>INFORME FINAL DE PRACTICA</b>	<b>Código:</b> F-PI-038
		<b>Versión:</b> 02
		<b>Página</b> 4 de 35

## RESUMEN

El proyecto de prácticas realizado es la auditoria a los estados financieros de la empresa inmobiliaria ARRENDAMIENTOS BUENOS AIRES S.A. Cuando hablamos de auditoría nos referimos a la inspección o verificación de la contabilidad de una empresa o una entidad y al estudio detallado de los procesos contables, con el fin de emitir una serie de recomendaciones a la administración para la toma de decisiones.

ARRENDAMIENTOS BUENOS AIRES es una empresa dedicada a la prestación de servicios de intermediación, asesoramiento y gestión en transacciones inmobiliarias relacionadas con: la compraventa, alquiler, permuta o cesión de bienes inmuebles y de sus derechos correspondientes e incluida la constitución de estos derechos. Se determinó la materialidad de las cuentas que componen los estados financieros y se realizaron las pruebas sustantivas y de control con el fin de determinar la razonabilidad de los estados financieros y basado en esto se le entregó a la gerencia una serie de recomendaciones para que su proceso contable y administrativo fuera más eficiente y razonable en el sentido que reflejasen la realidad financiera del negocio.

	<b>INFORME FINAL DE PRACTICA</b>	<b>Código:</b> F-PI-038
		<b>Versión:</b> 02
		<b>Página</b> 5 de 35

## INTRODUCCIÓN

El presente proyecto de prácticas es la auditoria a los estados financieros realizada a la empresa ARRENDAMIENTOS BUENOS AIRES S.A, mediante el análisis crítico y sistemático de la información financiera identificando los riesgos y puntos de mejora; lo que se convierte en parte de los fundamentos en los que se puede apoyar la gerencia para la toma de decisiones con la mínima incertidumbre. Para el desarrollo de este proyecto se realizó la investigación en la empresa verificándose el proceso contable, diferentes papeles de trabajo para determinar la razonabilidad de los estados financieros de la compañía.

FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES  
COORDINACIÓN DE PRÁCTICAS

ASPECTOS GENERALES DE LA PRÁCTICA.

Nombre del eestudiante	SIMON DAVID GOMEZ OCHOA
Programa aacadémico	CONTADURIA PUBLICA
Nombre de la Agencia o Centro de Práctica	ARRENDAMIENTOS BUENOS AIRES S.A
NIT.	811.022.629-9
Dirección	CALLE 49 No 30-32 Oficina 200
Teléfono	448 49 09
Dependencia o Área	CONTABILIDAD
Nombre Completo del Jefe del estudiante	GERENTE WALTER DE JESUS ARBELAEZ QUINTERO
Cargo	
Labor que desempeña el estudiante	AUXILIAR CONTABLE
Nombre del asesor de práctica	JAIRO ANGEL DIAZ
Fecha de inicio de la práctica	01/06/2016
Fecha de finalización de la práctica	10/12/2016

	<b>INFORME FINAL DE PRACTICA</b>	Código: F-PI-038
		Versión: 02
		Página 7 de 35

## 1. ASPECTOS GENERALES DE LA PRÁCTICA.

### 1.1 Centro de práctica.



#### ARRENDAMIENTOS BUENOS AIRES S.A

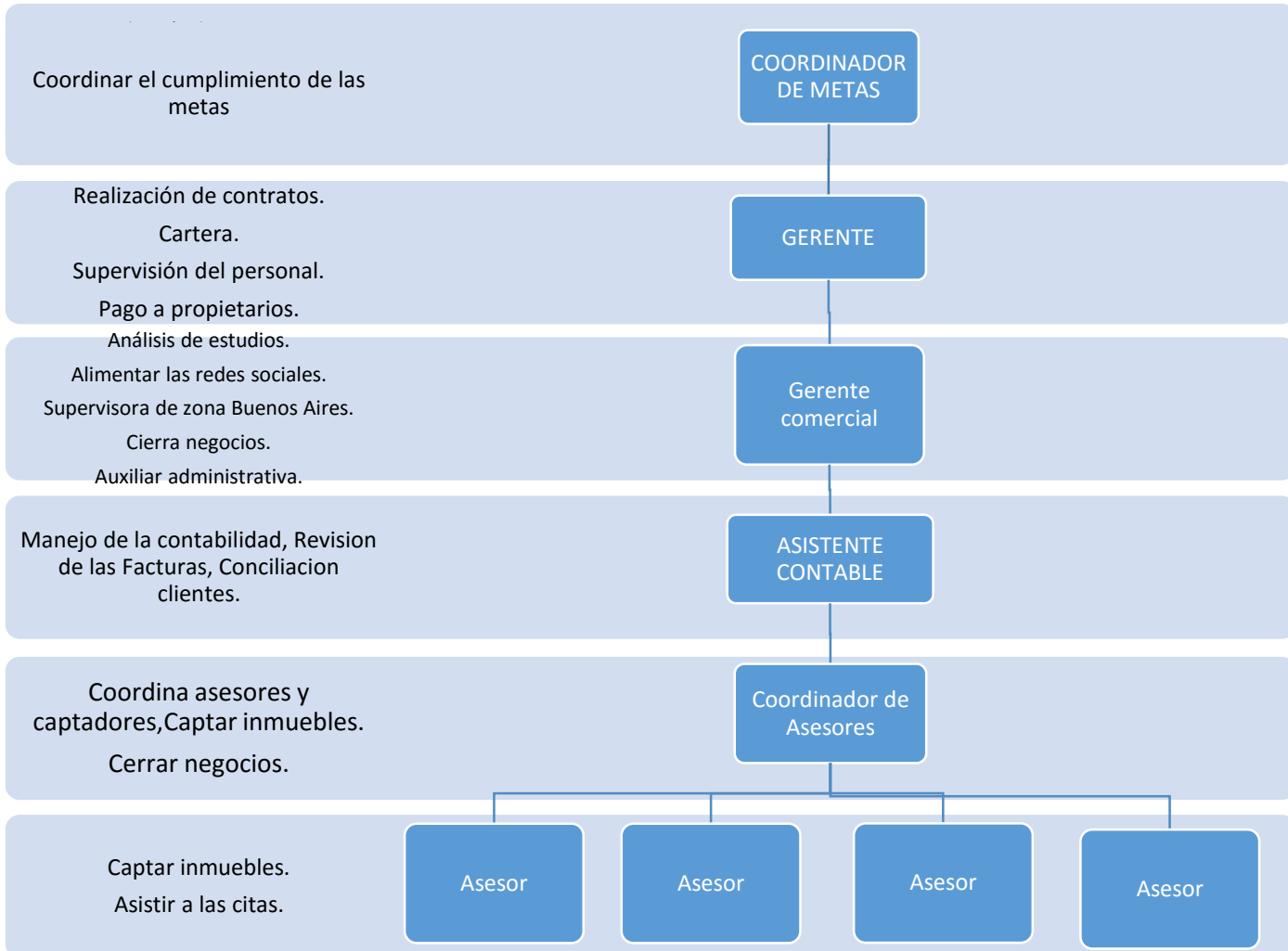
##### *MISION*

Proporcionar la óptima distribución y comercialización de nuestros bienes y servicios a nuestros actuales y futuros clientes, con una filosofía de ambiente laboral enfocada al progreso permanente para llegar a un alto nivel competitivo y reconocido en el mercado.

##### *VISION*

Ser la empresa que brinde el mejor servicio en el mercado, teniendo siempre presente la idea de un mejoramiento continuo. Basados en el trabajo, la innovación y las buenas relaciones tanto internas como externas.

**ORGANIGRAMA**





 <p>INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO</p> <p>Ciencia, educación y desarrollo</p>	<b>INFORME FINAL DE PRACTICA</b>	Código: F-PI-038
		Versión: 02
		Página 9 de 35

## 1.2 Objetivo de la práctica empresarial.

Fortalecer los conocimientos adquiridos, en el transcurso de la carrera, mediante el aprendizaje y la aplicación de la normatividad vigente en el área contable y financiera como complemento a mi formación profesional.

## 1.3 Funciones

- Manejo del software contable world office
- Causación de las facturas de compra.
- Causación de gastos.
- Revisión de las facturas de venta y de ingresos al inventario
- Elaboración de conciliaciones bancarias.
- Elaboración de certificados de retención en la fuente.
- Conciliación de caja menor.
- Conciliación de cartera.
- Conciliación de proveedores.
- Preparación de los diferentes impuestos a nivel nacional y departamental

## 1.4 Justificación de la práctica empresarial.

Esta práctica se desarrolla con el propósito de aplicar los conocimientos adquiridos durante los estudios universitarios de contaduría pública, en la empresa Inmobiliaria Arrendamientos Buenos Aires S.A, con el fin de proponer a la administración la mejora continua en sus procesos y orientar todas sus actividades al logro de los objetivos.

Es importante el proyecto a desarrollar, ya que esta compañía no ha sido objeto de auditoría de los estados financieros, actividad a través de la cual se identificarán los principales riesgos del negocio y los puntos en los cuales se debe enfocar para mejorar su proceso contable y administrativo, seguidamente se generarán recomendaciones a la Administración para que la información presentada muestre con razonabilidad la situación financiera de la empresa y sirva de apoyo para la toma de decisiones por parte de la gerencia, para la mejora continua de los procesos contables, operacionales y de negocios.

	<b>INFORME FINAL DE PRACTICA</b>	Código: F-PI-038
		Versión: 02
		Página 10 de 35

## 1.5 Equipo de trabajo.

Simón David Gómez Ochoa- Auxiliar contable  
Isabel Cristina Gonzales Ochoa- Revisora Fiscal  
Walter de Jesús Arbeláez-Gerente  
Jairo Angel- Asesor practicas

## 2. PROPUESTA PARA LA AGENCIA O CENTRO DE PRÁCTICAS

### 2.1 Título de la propuesta

Auditoría a los Estados Financieros de Arrendamientos Buenos Aires S.A.

### 2.2 Planteamiento del problema.

Revisando los procesos contables y operacionales en la empresa Arrendamientos Buenos Aires S.A se evidencia que no se ha realizado una auditoria a los estados financieros, por ello, se acuerda que es necesario y de vital importancia realizar el análisis crítico y sistemático de la información, debidamente sistematizada, identificando los puntos de mejora y proponiendo recomendaciones para la administración, dando como resultado la mejora de los procesos internos de la organización encaminados al logro de los objetivos.

### 2.3 Justificación.

Para Arrendamientos Buenos Aires S.A es necesaria una auditoría a los estados financieros para que la Administración tenga información independiente sobre si representan el devenir del negocio de acuerdo a los principios y normas contables vigentes en el país. Es de vital importancia para la empresa identificar riesgos, puntos de mejoramiento y de consolidación lo que conllevara en primera instancia a la depuración en el registro de la información financiera mediante la optimización de los procesos contables y administrativos.

Adicionalmente, es de especial relevancia el proyecto de auditoria a desarrollar, ya que esta compañía no ha sido objeto de auditoría de los estados financieros, porque según los hallazgos que se encuentren se generarán recomendaciones a la Administración para que

	<b>INFORME FINAL DE PRACTICA</b>	Código: F-PI-038
		Versión: 02
		Página 11 de 35

la información presentada muestre con razonabilidad la situación financiera de la empresa y sirva de apoyo para la toma de decisiones sobre la consolidación de la empresa en el sector en el cual desarrolla su objeto social.

## 2.4 Objetivos

### 2.4.1 Objetivo General

Realizar auditoría a los estados financieros de Arrendamientos Buenos Aires S.A.

### 2.4.2 Objetivos Específicos

- Determinar la materialidad porcentual de las cuentas para realizar la auditoría basada en riesgos.
- Efectuar pruebas sustantivas para determinar la razonabilidad y credibilidad de los estados financieros como soporte a la toma de decisiones.
- Presentar los aspectos a mejorar a la compañía a través de un memorando de recomendaciones.

## 2.5 Diseño Metodológico.

Se realizará una investigación de tipo exploratoria lo que implica recopilación de información sobre la actividad contable, entrevistas con funcionarios adscritos al área contable, definición de riesgos e identificación de controles dentro de la compañía y una realización de pruebas sustantivas para determinar la razonabilidad de los estados financieros de la empresa Arrendamientos Buenos Aires S.A.; complementada con lectura de documentación sobre la temática del proyecto

## 2.6 Cronograma de Actividades.

Actividad/Mes	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
Reunión inicial con el asesor de practica					
Definición del tema a trabar					
Reunión asesor y jefe de practicas					
Desarrollo inicial anteproyecto					
Revisión anteproyecto					
Corrección de sugerencias					
Aprobación del anteproyecto					
Planteamiento inicial del trabajo final de práctica					
recolección de información					
Investigación					
Reunión asesor para avances					
Revisión del avance presentado					
Corrección de sugerencias					
Entrega de sugerencias a la administración					
Entrega del trabajo final					

	<b>INFORME FINAL DE PRACTICA</b>	Código: F-PI-038
		Versión: 02
		Página 13 de 35

## 2.7 Presupuesto

<b>PRESUPUESTO GLOBAL DEL TRABAJO DE PRÁCTICA</b>				
RUBROS	FUENTES			TOTAL
	Estudiante	Institución - IUE	Externa	
Personal	0	0	0	0
Material y suministro	\$50.000	0	0	\$50.000
Salidas de campo	\$200.000	0	0	\$200.000
Bibliografía	0	0	0	0
Equipos	\$50.000	0	0	\$50.000
Otros	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>\$300.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>\$300.000</b>

	<b>INFORME FINAL DE PRACTICA</b>	Código: F-PI-038
		Versión: 02
		Página 14 de 35

### 3. DESARROLLO DE LA PROPUESTA.

#### 3.1 Marco de referencia

##### 3.1.1 Antecedentes

Para la definición de auditoría se tomarán como base los conceptos emitidos por la American Accounting Association y la definición establecida en la guía internacional de auditoría No. 3. La American Accounting Association da un concepto amplio y define la auditoría como “un proceso sistemático para obtener y evaluar de manera objetiva las evidencias relacionadas con informes sobre las actividades económicas y otros acontecimientos relacionados. El fin del proceso consiste en determinar el grado de correspondencia del contenido informativo con las evidencias que le dieron origen, así como determinar si dichos informes se han elaborado observando los principios establecidos para el caso”. Para la interpretación del concepto anterior, la misma asociación estableció la referencia de cada uno de los conceptos mencionados en la definición:

- Un proceso sistemático comprende una a serie de pasos o procedimientos lógicos, estructurados y organizados.
- Obtener y evaluar evidencia objetiva significa examinar las bases para las declaraciones (representaciones) y evaluar los resultados juiciosamente sin prejuicios o desviaciones a favor o en contra de la persona (o entidad) que hace las declaraciones.
- Las declaraciones acerca de acciones económicas o eventos son las manifestaciones hechas por la entidad o por la persona. Comprenden la esencia de la auditoría. Las afirmaciones incluyen información contenida en estados financieros, reportes internos de operación y declaraciones de impuestos.
- Grado de correspondencia se refiere a la cercanía en que las afirmaciones pueden vincularse con criterios establecidos. La expresión de correspondencia puede

 <p>INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO</p> <p>Ciencia, educación y desarrollo</p>	<b>INFORME FINAL DE PRACTICA</b>	Código: F-PI-038
		Versión: 02
		Página 15 de 35

cuantificarse como la cantidad de faltante dentro del fondo de caja chica, o podrá ser cualitativa, como el grado en que los estados financieros son razonables.

- Los criterios establecidos son los estándares contra los cuales se juzgan las afirmaciones o representaciones. Los criterios podrán constituir reglas prescritas por los cuerpos legislativos, presupuestos o demás medidas de desempeño establecidas por la administración o principios de contabilidad generalmente aceptados establecidos por el Financial Accounting Standards Board (FASB) y demás órganos autorizados.
- La comunicación de los resultados se realiza mediante un informe escrito que indique el grado de correspondencia entre las declaraciones y los criterios establecidos. Este tipo de comunicación puede incrementar o debilitar la credibilidad de las declaraciones de la parte.
- Usuarios interesados son las personas que utilizan (o confían en) los hallazgos del auditor. En el entorno de negocios se incluye a los accionistas, administradores, acreedores, dependencias gubernamentales y público en general. (Kell, 1995)

Por otra parte, en la guía internacional de auditoría No. 3 se establece que la auditoría es “el examen independiente de la información de cualquier entidad, ya sea lucrativa o no, no importando su tamaño o forma legal, cuando tal examen se lleve a cabo con objeto de expresar una opinión sobre dicha información. En cumplimiento de los principios básicos requiere la aplicación de procedimientos de auditoría y pronunciamientos sobre el dictamen, adecuados a las circunstancias particulares”.

La auditoría es una disciplina en donde prima la intelectualidad de quien la ejerce, debido a que se basa en la lógica porque mediante ésta se establecen los hechos y la evaluación de las conclusiones resultantes, determinando mediante el juicio profesional si son válidas o no. Entonces, podría definirse a la auditoría como la revisión objetiva de la información contable y financiera elaborada y presentada por la administración. En dicha revisión, lo que se busca es establecer mediante la construcción de hechos pasados, si se aplicaron de manera adecuada los principios de contabilidad generalmente aceptados en las prácticas contables y en el procesamiento de la información contable con base en la cual se prepararon los Estados Financieros.

 <p>INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO</p> <p>Ciencia , educación y desarrollo</p>	<p><b>INFORME FINAL DE PRACTICA</b></p>	Código: F-PI-038
		Versión: 02
		Página 16 de 35

### 3.1.2 MARCO TEORICO

“El examen de la información por una tercera persona distinta de quien la preparó y del usuario, con la intención de establecer su veracidad; y el dar a conocer los resultados de este examen, con la finalidad de aumentar la utilidad de tal información para el usuario”

(Porter, 1983)

"El examen crítico y sistemático de la actuación y los documentos financieros y jurídicos en que se refleja, con la finalidad de averiguar la exactitud, integridad y autenticidad de los mismos."

(Holmes, 1984)

“Un examen que pretende servir de base para expresar una opinión sobre la razonabilidad, consistencia y apego a los principios de contabilidad generalmente aceptados, de estados financieros preparados por una empresa o por otra entidad para su presentación al público o a otras partes interesadas.”

(Instituto Norteamericano de Contadores Públicos, AICPA, 1983)

“La Auditoría es un proceso sistemático para obtener y evaluar de manera objetiva las evidencias relacionadas con informes sobre actividades económicas y otros acontecimientos relacionados. El fin del proceso consiste en determinar el grado de correspondencia del contenido informativo con las evidencias que le dieron origen, así como determinar si dichos informes se han elaborado observando principios establecidos para el caso.”

(American Accounting Association, AAS, 1972)

“La auditoría integral, es una metodología de naturaleza evaluativa que permite diagnosticar, en forma independiente las organizaciones y recomendar la implementación de los sistemas de control interno y de gestión, en forma oportuna. El concepto de integral tiene que ver con el objeto de estudio esto es, que el auditaje debe hacerse a toda la entidad, no a funciones de la



 <p>INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO</p> <p>Ciencia , educación y desarrollo</p>	<b>INFORME FINAL DE PRACTICA</b>	<b>Código:</b> F-PI-038
		<b>Versión:</b> 02
		<b>Página</b> 17 de 35

misma, como se podía hacer tradicionalmente. Esta auditoría es necesariamente multidisciplinar y la metodología utilizada para el desarrollo del trabajo, debe tener el poder de evaluación global de las organizaciones, sin que se caiga en la suma de las auditorías tradicionales”

(Pinilla Forero José, Teoría básica de la auditoría integral, 2000)

 <p>INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO</p> <p>Ciencia , educación y desarrollo</p>	<b>INFORME FINAL DE PRACTICA</b>	Código: F-PI-038
		Versión: 02
		Página 18 de 35

### 3.1.3 MARCO CONCEPTUAL

La auditoría de estados financieros es un servicio profesional por medio del cual un contador público (o firma de contadores públicos) evalúa cierta información financiera preparada por su cliente a la luz de los principios de contabilidad aplicables a la misma. La prestación de este servicio culmina con la emisión de un documento, denominado dictamen, en el cual el auditor expresa su opinión acerca del cumplimiento de la información financiera que evalúa con los principios de contabilidad aplicables a la misma, si éstos son razonablemente presentados o no.

En la auditoría de los estados financieros se buscan y verifican los registros contables y se examinan otros documentos que de soportes a los estados auditados. Los auditores logran entender el control interno de la empresa, inspeccionan documentos, observan activos, hacen preguntas dentro de la empresa y fuera de ella y realizan otros procedimientos. Los auditores recaban datos y ofrecen alto nivel de seguridad de que los estados financieros cumplen con los principios de contabilidad generalmente aceptados o algún otro criterio idóneo.

La aportación de los auditores independientes consiste en dar credibilidad a la información. En este contexto la credibilidad significa que la información debe creerse, es decir, merece la confianza de los usuarios internos y externos, como por ejemplo: Los acreedores, bancos, gobiernos, accionistas, clientes, y cualquier persona o institución interesadas en los estados financieros.

Los estados financieros auditados son el medio aceptado con que las empresas presentan sus resultados operativos y su posición financiera. El adjetivo auditado, aplicado a los estados financieros, significa que el balance general, el estado de resultados, el estado de utilidades retenidas y el flujo de efectivo se acompaña de un informe preparado por contadores públicos independientes que expresan su opinión profesional sobre la objetividad de los estados financieros.

 <p>INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO</p> <p>Ciencia, educación y desarrollo</p>	<b>INFORME FINAL DE PRACTICA</b>	Código: F-PI-038
		Versión: 02
		Página 19 de 35

El objetivo de auditar los estados financieros, es que estos no serán muy confiables si son preparados por la gerencia de la empresa, y los usuarios externos no tendrán la confianza sobre la objetividad en su preparación.

La auditoría de los estados financieros abarca el balance general y los estados conexos de resultados, de utilidades retenidas y de flujo de efectivo. La finalidad es determinar si han sido preparados de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados. Este tipo de auditoría se conoce como auditoría financiera.

Los procedimientos de auditoría tienen por objeto recabar evidencia concerniente a las afirmaciones de la gerencia que están contenidas en los estados financieros, cuando los auditores obtienen bastante cantidad de información, contarán con suficiente pruebas que respalden su opinión.

Las afirmaciones sobre los estados financieros incluyen:

- Existencia u ocurrencia. Existen los activos, los pasivos y la participación de los accionistas que se reflejan en los estados financieros.
- Integridad. Están incluidas todas las transacciones, activos, pasivos y participación de los accionistas que deberían presentarse en los estados financieros
- Derechos y obligaciones. El cliente tiene derechos a los activos y obligaciones para pagar los pasivos que figuran en los estados financieros.
- Valuación o asignación. El activo, el pasivo, la participación de los accionistas, los ingresos y los gastos se presentan en cantidades que están determinadas según los principios de contabilidad generalmente aceptados.
- Presentación y revelación. Las cuentas se describen y se clasifican en los estados financieros conforme a dichos principios y se incluyen todas las revelaciones materiales.

El riesgo de auditoría en los estados financieros considera las siguientes vertientes:

 <p>INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO</p> <p>Ciencia, educación y desarrollo</p>	<b>INFORME FINAL DE PRACTICA</b>	Código: F-PI-038
		Versión: 02
		Página 20 de 35

- **Riesgo inherente:** Es la posibilidad de un error material en una afirmación antes de examinar el control interno del cliente. Los factores que influyen en él, son la naturaleza del cliente y de su industria o la de una cuenta particular de los estados financieros.
- **Riesgo de control:** Es cuando el control interno no impida ni detecte oportunamente un error material. Se basa enteramente en la eficacia de dicho control interno.
- **Riesgo de detección:** El riesgo de detección es cuando los auditores no descubran los errores al aplicar sus procedimientos. En otras palabras, es la posibilidad de que los procedimientos sólo lleven a concluir que no existe un error material en una cuenta de afirmación, cuando en realidad sí existe. El riesgo de detección se limita efectuando pruebas.

#### Informes de los auditores

Una vez terminada la auditoría, los auditores deben expresar su opinión independiente y experta acerca de la imparcialidad de los estados financieros. Esta opinión que se expresa en el informe de los auditores, les ofrece a los usuarios de los estados financieros una certeza razonable de que éstos han sido elaborados de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados.

La etapa de elaboración del informe de una auditoría se inicia una vez que los auditores independientes han terminado su trabajo de campo y le han sugerido a la empresa ajustes que consideren necesarios. Antes de redactar su informe, los auditores revisarán la forma y contenido de los estados financieros que se han elaborado, o bien se redactarán éstos mismos en su representación.

Los estados financieros básicos que las normas internacionales de contabilidad y de auditoría exigen para la presentación del informe del auditor independiente son: el Balance General, el Estado de Resultados, el Estado de Utilidades Retenidas y el Estado de Flujos de Efectivo. Por lo general las normas establecen que los estados financieros se presenten en términos

 <p>INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO</p> <p>Ciencia, educación y desarrollo</p>	<b>INFORME FINAL DE PRACTICA</b>	Código: F-PI-038
		Versión: 02
		Página 21 de 35

comparativos al año en curso y uno o más años anteriores, e incluyen las notas explicativas. Los estados financieros de una corporación matriz se consolidan con los de sus subsidiarias.

#### Informe Estándar de los auditores

El tipo más común de informe del auditor es el informe estándar, conocido también como opinión sin salvedad u opinión limpia. Esta opinión se utiliza cuando no existen limitaciones significativas que afecten la realización de la auditoría, y cuando la evidencia obtenida en la auditoría no revela deficiencias significativas en los estados financieros o circunstancias poco usuales que afecten el informe del auditor independiente.

Este informe es considerado un informe estándar porque consiste de tres párrafos que contienen frases y terminologías estándar con un significado específico. El primer párrafo identifica los estados financieros que fueron auditados y describe la responsabilidad de la gerencia por los estados financieros y la responsabilidad del auditor por expresar una opinión sobre esos estados financieros. El segundo párrafo describe los elementos clave de una auditoría que proporcionan la base para sustentar la opinión sobre los estados financieros. El auditor indica explícitamente que la auditoría le proporcionó una base razonable para formarse una opinión sobre dichos estados financieros. En el tercer párrafo, el auditor comunica su opinión. El auditor independiente expresa una opinión sobre los estados financieros.

Seguidamente se explica el significado específico de este informe estándar.

#### Título del informe

El título Dictamen de los Contadores Públicos Independientes informa a los usuarios de los estados financieros que el informe de los auditores proviene de un Contador Público Independiente e imparcial.

#### Destinatario del informe

El informe puede dirigirse a la entidad cuyos estados financieros han sido auditados o a su junta directiva o a sus accionistas. También puede ser dirigido a los socios o al propietario del negocio, según el caso. Ocasionalmente, el auditor es contratado para que efectúe la auditoría de los estados financieros de una entidad que no es su cliente. En tal caso, el informe generalmente se

 <p>INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO</p> <p>Ciencia , educación y desarrollo</p>	<b>INFORME FINAL DE PRACTICA</b>	Código: F-PI-038
		Versión: 02
		Página 22 de 35

dirige a su cliente y no a los directores o accionistas de la entidad cuyos estados financieros fueron auditados.

Párrafo introductorio en el cual se especifica:

Los estados financieros que fueron auditados.

La responsabilidad de la gerencia por los estados financieros

La responsabilidad del auditor por expresar una opinión sobre esos estados financieros.

El informe del auditor cubre únicamente los estados financieros identificados en el informe y la revelación en las notas relacionadas. La gerencia, no el auditor, prepara la información que constituye la base de los estados financieros. Los estados financieros son manifestaciones de la gerencia.

El auditor independiente evalúa las evidencias incluidas en los estados financieros de la gerencia y basado en su trabajo, expresa una opinión sobre esos estados. Este proceso añade credibilidad a los estados financieros de la gerencia.

Párrafo de alcance

El auditor indica haber cumplido con las normas establecidas por la profesión para la realización de la auditoría. Las normas establecen criterios para las calificaciones profesionales del auditor, la naturaleza y alcance de los criterios aplicados a la auditoría y la preparación del informe del auditor independiente

Entre otras cosas, el auditor obtendrá un entendimiento del negocio del cliente y de su estructura de control interno, realizará procedimientos analíticos y reunirá evidencia suficiente y competente basada en el riesgo percibido de error significativo identificado en la planificación de la auditoría. El objetivo de una auditoría es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no contengan errores significativos, fraudes u otras incorrecciones.

La base para una opinión de auditoría es la evidencia obtenida por el auditor, quien efectúa los procedimientos de auditoría para reunir dicha evidencia. Generalmente, el auditor examina evidencias con base en pruebas selectivas. Al llevar a cabo las pruebas de auditoría, el auditor evalúa lo apropiado de los principios de contabilidad utilizados, las estimaciones contables significativas hechas, así como de la completa presentación de los estados financieros.

	<b>INFORME FINAL DE PRACTICA</b>	Código: F-PI-038
		Versión: 02
		Página 23 de 35

El auditor debe utilizar su criterio profesional conjuntamente con su conocimiento sobre las circunstancias específicas de la Compañía para determinar, qué pruebas aplicar, cuándo aplicarlas y cuánto someter a pruebas.

#### Párrafo de opinión

El Contador Público Independiente, no expresa garantía alguna. La opinión de un auditor está basada en su criterio profesional y está razonablemente seguro de sus conclusiones.

Aquí se hace hincapié en la importancia relativa.

#### - Firma y fecha del informe

El informe de auditor es firmado con el nombre del Contador Público Independiente debido a que la firma asume la responsabilidad de la auditoría. La fecha del informe del auditor es importante porque representa la fecha (generalmente la fecha en la que se completó el trabajo en la oficina del cliente) hasta la cual el auditor obtuvo una razonable seguridad de que los estados financieros no contienen errores significativos. El auditor tiene responsabilidad por la existencia de incertidumbres significativas, eventos subsecuentes significativos, o indicadores de duda substancial sobre problemas de empresa en marcha hasta la fecha del informe del auditor independiente.

#### Expresión de una opinión

Las opciones que de que disponen los auditores cuando van a manifestar una opinión de los estados financieros pueden resumirse como se describe a continuación.

Una opinión sin salvedades, informe estándar: Este informe expresa una opinión limpia y puede emitirse sólo cuando se ha cumplido a cabalidad con las condiciones siguientes:

- Los estados financieros han sido presentados en plena concordancia con los principios de contabilidad generalmente aceptados, incluyendo las revelaciones pertinentes.

 <p>INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO</p> <p>Ciencia, educación y desarrollo</p>	<b>INFORME FINAL DE PRACTICA</b>	Código: F-PI-038
		Versión: 02
		Página 24 de 35

- La auditoría se llevó a cabo de acuerdo con las normas internacionales de auditoría generalmente aceptadas, sin limitaciones de alcance significativas que eviten que los auditores puedan recabar las evidencias necesarias para respaldar su opinión.

Los auditores emiten una opinión sin salvedades acerca de los estados financieros de la empresa, cuando no tienen reservas significativas en cuanto a la imparcialidad en la aplicación de los principios de contabilidad y cuando no existen restricciones sin resolver sobre el alcance de su compromiso. Para la empresa la opinión sin salvedades es el informe más conveniente. Por lo general, la gerencia hará todos los ajustes que se necesiten en los estados financieros para que los auditores puedan emitir una opinión sin salvedad

Una opinión con salvedades: Establece que los estados financieros han sido presentados razonablemente de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados, a excepción de los efectos de algún asunto. Los informes con salvedades se emiten cuando los estados financieros difieren de manera material de los principios de contabilidad generalmente aceptados, o cuando le imponen limitaciones al alcance de los procedimientos de los auditores. Estos problemas, en tanto materiales, no demeritan la imparcialidad general de los estados financieros.

Una opinión negativa: Establece que los estados financieros no han sido presentados razonablemente de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados. Los auditores emiten una opinión negativa cuando las deficiencias en los estados financieros son tan significativas que éstos son considerados falsos y no expresan la situación real de la empresa. Todos los motivos significativos para la emisión de una opinión negativa deben exponerse en un párrafo explicativo.

Una abstención de opinión: Significa que debido a una limitación significativa del alcance, los auditores se vieron imposibilitados para formarse una opinión de los estados financieros. Una abstención no constituye una opinión, simplemente establece que el auditor no expresa opinión alguna acerca de los estados financieros.



 <p>INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENIGADO</p> <p>Ciencia, educación y desarrollo</p>	<b>INFORME FINAL DE PRACTICA</b>	Código: F-PI-038
		Versión: 02
		Página 25 de 35

### 3.1.4 MARCO LEGAL

Las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas (NAGAS) son los principios y requisitos que debe cumplir el auditor en el desempeño de sus funciones de modo que pueda expresar una opinión técnica responsable, también son llamadas Normas Técnicas de Auditoría.

#### 1. Normas personales o generales

Regulan las condiciones que deben reunir el auditor de cuentas y su comportamiento en el desarrollo de su actividad.

- a. Entrenamiento y capacidad profesional: La auditoría debe ser ejecutada por un personal que tenga el entrenamiento técnico adecuado y criterio como auditor.
- b. Cuidado y diligencia profesional: Debe ponerse todo el cuidado profesional en la ejecución de la auditoría y en la preparación del informe
- c. Independencia: Para que los interesados confíen en la información financiera este debe ser dictaminado por un contador público independiente, que su opinión sea objetiva, libre e imparcial.

#### 2. Normas relativas a la ejecución del trabajo

Su fin es determinar los medios y las actuaciones que aplican al auditor en su ejercicio.

- a. Planeación y supervisión: La auditoría debe planificarse adecuadamente y el trabajo de los asistentes debe ser supervisado apropiadamente. La auditoría de los estados financieros requiere de una operación adecuada para alcanzar totalmente los objetivos de la forma más eficiente. La designación de auditores externos por parte de la empresa se debe efectuar con la suficiente anticipación al cierre del período materia del examen, con el fin de permitir el adecuado planeamiento del trabajo del auditor y la aplicación oportuna de las normas y procedimientos de auditoría. Por su parte, la supervisión debe

 <p>INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO</p> <p>Ciencia, educación y desarrollo</p>	<b>INFORME FINAL DE PRACTICA</b>	Código: F-PI-038
		Versión: 02
		Página 26 de 35

ejercerse en las etapas de planeación, ejecución y terminación del trabajo. Debe dejarse en los papeles de trabajo evidencia de la supervisión ejercida.

- b. Estudio y evaluación del control interno: Debe estudiarse y evaluarse apropiadamente la estructura del control interno para planificar la auditoría y determinar la naturaleza, duración y alcance de las pruebas que se deben realizar. Solo es obligatorio para el auditor el examen de aquella parte del sistema general de preparación de los estados financieros que se va a auditar. Este estudio y evaluación del control interno se debe hacer cada año adoptando una base relativa de las áreas de evaluación y profundizando su incidencia en aquellas áreas donde se advierten mayores deficiencias. Asimismo, el auditor, al evaluar el control interno, determinará sus deficiencias, su gravedad y posibles repercusiones. Si las fallas son graves y el auditor no supe esa limitación de una manera práctica, deberá calificar su dictamen y opinar con salvedad o abstención de opinión.
- c. Obtención de la evidencia suficiente y competente: Debe obtenerse suficiente evidencia mediante la inspección, observación, indagación y confirmación para proveer una base razonable que permita la expresión de una opinión sobre los estados financieros auditados. Una evidencia será insuficiente, por ejemplo, cuando no se ha participado en una toma de inventarios, no se confirmó las cuentas por cobrar, etc.

### 3. Normas relativas a la preparación de los informes

El dictamen de un auditor es el documento por el cual un contador público, actuando en forma independiente, expresa su opinión sobre los estados financieros sometidos a su examen. La importancia del dictamen ha hecho necesario el establecimiento de normas que regulen la calidad y los requisitos para su adecuada preparación. Está compuesto por cuatro NAGAS:

- a. Aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados (PCGA): El informe debe expresar si los estados financieros están presentados de acuerdo a los PCGA.
- b. Consistencia en la aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados: para que la información financiera pueda ser comparable con ejercicios anteriores y posteriores, es necesario que se considere el mismo criterio y las mismas bases de aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados.

- c. Revelación suficiente. A menos que el informe del auditor lo indique, se entenderá que los estados financieros presentan en forma razonable y apropiada, toda la información necesaria para mostrarlos e interpretarlos apropiadamente.
- d. Opinión del auditor. El dictamen debe expresar una opinión con respecto a los estados financieros tomados en su conjunto o una afirmación a los efectos de que no puede expresar una opinión en conjunto.

Recuperado de <http://www.gestiopolis.com/normas-de-auditoria-generalmente-aceptadas-que-son-y-cuales-son/>

 <p>INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO</p> <p>Ciencia , educación y desarrollo</p>	<b>INFORME FINAL DE PRACTICA</b>	Código: F-PI-038
		Versión: 02
		Página 28 de 35

### 3.2 DESARROLLO Y LOGRO DE OBJETIVOS

Se realizaron Estados Financieros para lograr determinar el valor de las Cuentas y determinar sus verdaderas cifras y así facilitar el objetivo determinar la importancia relativa de estas frente a los Activos.

De acuerdo a los errores identificados en la Auditorias se determinaron porcentajes de para determinar la Materialidad e importancia Relativa de la empresa en el año 2015.

Se generaron Indicadores Económicos para mostrar el comportamiento de la empresa.

Se determinó la materialidad de las cuentas para realizar la auditoria basada en riesgos identificando las que representan mayor riesgo para la compañía.

Por medio de la auditoría a los estados financieros y a los procesos contables se encontraron hallazgos que se relacionan a continuación y que fueron dados a conocer a la administración de la compañía:

#### **Cuentas por cobrar clientes (13050501)**

WILSON DE JESUS GARCIA GAMBOA 3.348.141 tiene registros por valor de \$ 99.900, y físicamente se encontraron facturas por valor de \$1.850.300.

OMAR DARIO YEPES CARDONA 15.385.756 tiene registros por valor de \$ 225.549, y físicamente se encontraron facturas correspondientes a servicios públicos de 12 meses por valor de \$ 300.732.

CLAUDIA MARIA ORTIZ AGUIRRE 4.494.214 tiene registros por valor de \$ 124.470, y físicamente se encontraron facturas correspondientes a servicios públicos por valor de \$ 207.020.

 <p>INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO</p> <p>Ciencia, educación y desarrollo</p>	<p><b>INFORME FINAL DE PRACTICA</b></p>	<p><b>Código:</b> F-PI-038</p>
		<p><b>Versión:</b> 02</p>
		<p><b>Página</b> 29 de 35</p>

FLAVIO DE JESUS GAÑAN CANO 4.020.074 tiene registros sin digitar, se recomienda revisar con este tercero las facturas que estén pendientes por causar en la contabilidad, el saldo que se tiene es de \$51.600 y en facturas el valor es de \$4.300.850.

CENTRO COMERCIAL BAZAR SAN ANTONIO P.H. 811.040.895 tiene registros sin digitar, el saldo que se tiene es de \$ 201.345 y en facturas físicas se acumula un valor de \$ 1.250.500.

INVERSIONES OSSA GIRALDO Y CIA. S.ENC.EN LIQUIDACION.811.040.895 tiene registros sin digitar, el saldo que se tiene es de \$ 3.950.000 y en facturas físicas se acumula un valor por \$ 4.325.200.

**Ingresos recibidos para terceros (138020)**

LUIS ALBERTO CORRALES CHALARCA 3.593.567, el monto según contabilidad es de \$ 1.551.360 y a él se le entregaron físicamente \$ 1.939.200 que corresponden a 5 meses de cánon.

BUENAVENTURA HENAO AGUDELO 4.370.732, el monto recibido según contabilidad es de \$ 2.094.400 y a él se le entregaron físicamente \$ 3.121.600 que corresponden a casi 3 meses de cánon.

JOSE MARIA RAMIREZ ALZATE 6.357.954, según contabilidad el monto recibido es de \$ 1.850.799 y a él se le entregaron físicamente \$1.924.830 que corresponden a 2 meses de canon, la diferencia se debe a un aumento del cánon del 8%.

LUIS ALBERTO CORRALES CHALARCA 3.593.567, según contabilidad el monto recibido es de \$ 1.551.360 y a él se le entregaron físicamente \$ 1.939.200 que corresponden a 5 meses de cánon.

 <p>INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO</p> <p>Ciencia, educación y desarrollo</p>	<b>INFORME FINAL DE PRACTICA</b>	Código: F-PI-038
		Versión: 02
		Página 30 de 35

JUAN JAIME MANUEL CACERES 79.425.638, según contabilidad el monto recibido es de \$ 1.551.360 correspondiente al valor del cánon de su propiedad correspondiente a 4 meses y realmente se le entregaron \$ 1.939.200 que es el valor por 6 meses que tiene su propiedad captada por la empresa.

Para los terceros, que se mencionan a continuación, se hallaron cánones sin digitar es decir que no se les hizo el registro del mes de diciembre en la contabilidad por el valor recibido:

- C.C 18.505.115 LUIS ALBERTO URIBE MORALES por valor de \$ 699.000
- C.C 18.513.787 MAURICIO ORTIZ CEBALLOS por valor de \$ 670.000
- C.C 18.531.649 ELIECER GUEVARA GIL por valor de \$ 650.000
- C.C 21.363.032 MARIA GENIVERA MUNERA TAPIAS por valor de \$ 370.000
- C.C 21.508.805 ENEIDIS MARIA VELASQUEZ por valor de \$ 650.000
- C.C 22.004.821 MARIA DEL CARMEN GONZALES AGUDELO por valor de \$ 591.000
- C.C 22.056.982 GABRIELA EMILCEN MOLINA AVENDAÑO por valor de \$ 900.000

“Los anteriores hallazgos son el resultado de la revisión física y del libro auxiliar de las cuentas a terceros y de la cartera. Se anexa hoja de trabajo en Excel.”

Se recomienda que se realicen los registros contables oportunamente para que se actualicen los informes financieros y a su vez se indague sobre las causas de las inconsistencias que se han presentado imputándose las responsabilidades en cada caso.

**Activos fijos**

Se realizó una inspección física de los activos de la compañía y se evidenció que si existen y son reales para la empresa.

El equipo de computación y comunicación no coincide con el valor que está en libros, por lo que se recomienda realizar el debido ajuste y verificar los valores con su respectiva depreciación, ya que hay unos activos que no han sido depreciados en un ningún período y que sólo se le realiza depreciación mensual a un equipo de cómputo adquirido en julio del 2.012.

 <p>INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO</p> <p>Ciencia , educación y desarrollo</p>	<b>INFORME FINAL DE PRACTICA</b>	Código: F-PI-038
		Versión: 02
		Página 31 de 35

La empresa no posee obligaciones financieras con ninguna entidad.

Se hicieron hallazgos de clientes que se empezaron a abandonar el contrato con la inmobiliaria ARRENDAMIENTOS BUENOS AIRES S.A. Muy sospechosamente se estaban perdiendo las captaciones de propiedades en el año 2015, me empecé a interesar mucho en el caso porque no entendía la razón de el por qué el abandono de nuestros clientes si el servicio que prestaba la empresa era excelente. A continuación describo algunos de los clientes del sector de Buenos Aires-Medellín que dejaron de utilizar nuestros servicios inmobiliarios.

C.C 71.619.629 ALAVARO DE JESUS PATIÑO

C.C 71.673.089 JESUS OSWALDO DUQUE JIMENEZ

C.C 98.527.674 JHON JAIME SEPULVEDA JIMENEZ

Realicé llamadas a clientes que habían dejado de utilizar nuestros servicios de inmobiliaria y varios coincidieron en decir que empleados de ARRENDAMIENTOS BUENOS AIRES S.A les habían comunicado que la empresa estaba en quiebra o liquidación y que posiblemente se les empezaría a demorar el pago de los arrendamientos de sus propiedades consignadas en nuestra entidad.

Los hallazgos fueron que empleados de la empresa ARRENDAMIENTOS BUENOS AIRES S.A estaban divulgando una mala imagen de la empresa a los clientes para hacerlos cambiar de inmobiliaria del sector y poder comisionar con esta entidad.

Debido a la investigación me fui obligado a hablar directamente con el dueño de la empresa para exponer los casos, casos que muy gravemente fueron sancionados con despidos de empleados de la empresa para un mejor funcionamiento.

 <p>INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO</p> <p>Ciencia, educación y desarrollo</p>	<b>INFORME FINAL DE PRACTICA</b>	Código: F-PI-038
		Versión: 02
		Página 32 de 35

## CONCLUSIONES.

- La auditoría realizada a la empresa ARRENDAMIENTOS BUENOS AIRES S.A, ayudó a esta empresa a precisar su nivel de razonabilidad a los estados financieros y presentarles oportunidades de mejora.
- Con la aplicación de la auditoria, se pudo definir las acciones pertinentes que dicha empresa necesita para que su información contable sea más real y útil en el momento de la toma de decisiones por parte de la gerencia y la administración.
- La auditoría es una herramienta fundamental que ayuda a la información contable a reflejar de manera razonable las transacciones financieras y económicas de una compañía a través de la revisión de riesgos y controles.
- Gracias a la auditoria se hallaron evidencias de por qué la empresa venia decayendo cada año.
- A mi criterio los errores que se encontraron en la empresa ABA ARRENDAMIENTO BUENOS AIRES es por un mal control interno y exceso de confianza en los empleados que se tenían en el momento, además de contratar personal mal capacitado y hasta mal intencionado.
- Se encontraron empleados deshonestos que causaron la perdida de varios clientes valiosos para la empresa
- También como profesional, esta auditoria afianzó todos los conocimientos adquiridos en mi carrera profesional como contador público, poniéndolos en práctica.



## 5. RECOMENDACIONES.

Se recomienda para la empresa el desarrollo de auditorías externas a los estados financieros de forma recurrente para así encontrar los puntos de mejora y los errores en los que se esté incurriendo en la contabilidad que no permitan tener una información realmente útil para la toma de decisiones.

Adicional revisar por favor el memorando de recomendaciones emitidos a la Administración de ARRENDAMIENTOS BUENOS AIRES S.A

 <p>INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO</p> <p>Ciencia, educación y desarrollo</p>	<b>INFORME FINAL DE PRACTICA</b>	Código: F-PI-038
		Versión: 02
		Página 34 de 35

#### 4. GLOSARIO

**ANALIZAR:** Consiste en la separación y evaluación crítica, objetiva y minuciosa de los elementos o partes que conforman una operación, actividad, transacción o proceso, con el fin de establecer su naturaleza, su relación y conformidad con los criterios normativos y técnicos existentes.

**AUDITOR:** Persona capacitada y experimentada que se designa por una autoridad competente, para revisar, examinar y evaluar los resultados de la gestión administrativa y financiera de una dependencia o entidad (dependencia=institución de gobierno, entidad=empresas particulares o sociedades) con el propósito de informar o dictaminar acerca de ellas, realizando las observaciones y recomendaciones pertinentes para mejorar su eficacia y eficiencia en su desempeño.

**AUDITORIA:** Examen crítico y sistemático que realiza una persona o grupo de personas independientes del sistema auditado. Aunque hay muchos tipos de auditoría, la expresión se utiliza generalmente para designar a la auditoría externa de estados financieros que es una auditoría realizada por un profesional experto en contabilidad de los libros y registros contables de una entidad para opinar sobre la razonabilidad de la información contenida en ellos y sobre el cumplimiento de las normas contables.

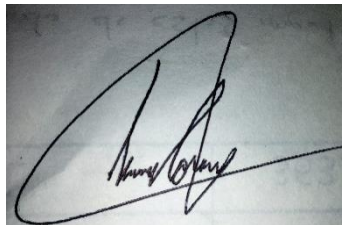
**COMPROBACIÓN:** El uso de documentos para apoyar operaciones o montos registrados.

**CONCILIACIÓN BANCARIA:** Conciliación mensual, por lo general preparada por el personal del cliente, de las diferencias entre el saldo en efectivo registrado en el mayor general y el monto en la cuenta bancaria.

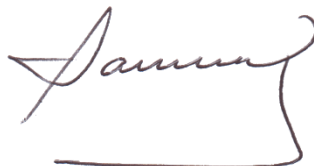
**CONFIRMACIÓN:** Es un tipo de circularización, cuya característica es obtener directamente de un cliente deudor, su afirmación de que los valores registrados a su cargo en la Entidad Auditada, son coincidentes con los que dicho cliente conserva en sus propios registros. Se usa principalmente en la Auditoría Financiera con motivo del examen de los créditos activos.

## 7. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- <http://es.slideshare.net/paguzman16/trabajo-gth1>
- <http://unerscalidproduct.blogspot.com.co/2010/07/6-auditoria-de-la-calidad.html> (antecedentes de auditoria)
- <http://virtual.funlam.edu.co/repositorio/sites/default/files/DisenoMetodologico.pdf> (diseño metodológico FUNLAM)
- (Instituto Norteamericano de Contadores Públicos, AICPA, 1983)
- <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=300> (Ley 87/1993)
- <http://www.monografias.com/trabajos28/auditoria-calidad/auditoria-calidad.shtml> (antecedentes de auditoria)
- (Vásquez Elvis, s.f, Fundamentos teóricos de la auditoria, )
- <http://actualicese.com/2014/08/19/que-es-la-auditoria-2/>



Firma del estudiante:



Firma del asesor:

Firma del jefe en el Centro de Práctica: *Walter Arbeláez Q.*