

	<b>UNIVERSIDAD FRANCISCO DE PAULA SANTANDER OCAÑA</b>			
	Documento	Código	Fecha	Revisión
	FORMATO HOJA DE RESUMEN PARA TRABAJO DE GRADO	F-AC-DBL-007	10-04-2012	A
Dependencia	Aprobado		Pág.	
DIVISIÓN DE BIBLIOTECA	SUBDIRECTOR ACADÉMICO		1(157)	

## RESUMEN – TRABAJO DE GRADO

AUTORES	YOSNEY FRANCO SANGUINO YENNY FERNANDA SOLANO SOLANO		
FACULTAD	FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS Y ECONÓMICAS		
PLAN DE ESTUDIOS	PLAN DE ESTUDIOS CONTADURÍA PÚBLICA		
DIRECTOR	JOSE ANDRÉS BAYONA SOTO		
TÍTULO DE LA TESIS	AUDITORIA FINANCIERA COMO UN PROCESO DE APOYO HACIA EL MEJORAMIENTO CONTINUO DEL MERCADO PÚBLICO PROPIEDAD HORIZONTAL DE OCAÑA, NORTE DE SANTANDER.		
<b>RESUMEN</b> (70 PALABRAS APROXIMADAMENTE)			
<p>TENIENDO EN CUENTA LA RECOLECCIÓN DE LA INFORMACIÓN SE EMITIÓ UN INFORME DE AUDITORÍA FINANCIERA DONDE SE EXPRESÓ LA OPINIÓN SOBRE LOS ASPECTOS MÁS SIGNIFICATIVOS DEL EJERCICIO ECONÓMICO DEL 2013 Y 2014, SE VERIFICARON LAS CUENTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS MÁS SIGNIFICATIVAS, POR LO QUE SE PUEDE EVIDENCIAR QUE EN LA ENTIDAD EXISTEN MUCHAS FALENCIAS EN CUANTO A LA ELABORACIÓN DE LA NÓMINA Y NO SE LLEVAN LAS CUENTAS DE ACUERDO A LAS NORMAS CONTABLES.</p>			
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PÁGINAS: 157	PLANOS: 0	ILUSTRACIONES: 9	CD-ROM: 1



VÍA ACOLSURE, SEDE EL ALGODONAL, OCAÑA N. DE S.  
Línea Gratuita Nacional 018000 121022 / PBX: 097-5690088  
[www.ufpso.edu.co](http://www.ufpso.edu.co)



**AUDITORIA FINANCIERA COMO UN PROCESO DE APOYO HACIA EL  
MEJORAMIENTO CONTINUO DEL MERCADO PÚBLICO PROPIEDAD  
HORIZONTAL DE OCAÑA, NORTE DE SANTANDER.**

**YOSNEY FRANCO SANGUINO  
YENNY FERNANDA SOLANO SOLANO**

**UNIVERSIDAD FRANCISCO DE PAULA SANTANDER OCAÑA  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS  
PLAN DE ESTUDIOS CONTADURIA PÚBLICA  
OCAÑA  
2016**

**AUDITORIA FINANCIERA COMO UN PROCESO DE APOYO HACIA EL  
MEJORAMIENTO CONTINUO DEL MERCADO PÚBLICO PROPIEDAD  
HORIZONTAL DE OCAÑA, NORTE DE SANTANDER.**

**YOSNEY FRANCO SANGUINO  
YENNY FERNANDA SOLANO SOLANO**

**Trabajo de grado presentado como requisito para obtener el título de contador  
público.**

**Director  
JOSÉ ANDRÉS BAYONA SOTO  
Contador Público**

**UNIVERSIDAD FRANCISCO DE PAULA SANTANDER OCAÑA  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS  
PLAN DE ESTUDIOS CONTADURIA PÚBLICA  
OCAÑA  
2016**

## **ADVERTENCIA**

La Universidad Francisco de Paula Santander no es responsable de los conceptos emitidos en este trabajo de grado.

Acuerdo 025 de octubre de 1970, Artículo 159.

## **AGRADECIMIENTOS**

Los autores dan los agradecimientos:

Al Contador Público JOSÉ ANDRÉS BAYONA SOTO, director del trabajo de grado.

## CONTENIDO

	Pág.
INTRODUCCIÓN	15
1 AUDITORIA FINANCIERA COMO UN PROCESO DE APOYO HACIA EL MEJORAMIENTO CONTINUO DEL MERCADO PÚBLICO PROPIEDAD HORIZONTAL DE OCAÑA, NORTE DE SANTANDER.	16
1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	16
1.2 FORMULACION DEL PROBLEMA	17
1. 3 OBJETIVOS	17
1.3.1 General.	17
1.3.2 Específicos.	17
1.4 JUSTIFICACIÓN	17
1.5 DELIMITACIONES	18
1.5.1 Geográficas.	18
1.5.2 Temporales.	18
1.5.3 Conceptuales.	18
1.5.4 Operativas.	19
2 MARCO REFERENCIAL	20
2.1 MARCO HISTÓRICO	20
2.1.1 Antecedentes históricos de la auditoría financiera a nivel Mundial.	20
2.1.2 Antecedentes históricos de la auditoría financiera en Colombia.	21
2.1.3 Antecedentes históricos de la auditoría financiera a nivel local.	22
2.2 MARCO TEORICO	23
2.3 MARCO CONCEPTUAL	28
2.4 MARCO LEGAL	38
2.4.1 Constitución Política de Colombia.	38
2.4.2 Ley 43 1990.	39
2.4.3 Ley 675 de 2001.	39
2.4.4 Ley 1314 de 2009.	40
2.4.5 Normas de Auditoria generalmente aceptadas.	41
2.4.6 Normas Internacionales de Auditoria.	42
3 DISEÑO METODOLOGICO	44
3.1 TIPO DE INVESTIGACIÓN	44
3.2 POBLACION Y MUESTRA	44
3.3 TECNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCION DE INFORMACION	44
3.4 PROCESAMIENTO Y ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN	45
4 PRESENTACIÓN DE RESULTADOS	46
4.1 MEMORÁNDUM DE LA PLANIFICACIÓN PARA VERIFICAR SU DESEMPEÑO DE ACUERDO A LAS NORMAS LEGALES EN EL MERCADO PÚBLICO, PROPIEDAD HORIZONTAL.	46

4.2 FASE DE EJECUCIÓN DE LA AUDITORÍA FINANCIERA (TÉCNICAS DE MUESTREO, EVIDENCIAS, PAPELES DE TRABAJO Y HALLAZGOS DE AUDITORÍA).	65
4.3 INFORME DE AUDITORÍA FINANCIERA DONDE SE EXPRESE UNA OPINIÓN SOBRE LOS ASPECTOS MÁS SIGNIFICATIVOS DEL EJERCICIO ECONÓMICO DEL 2013 Y 2014, TENIENDO EN CUENTA LAS CUENTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS MÁS SIGNIFICATIVAS.	108
4.4 PLAN DE MEJORAMIENTO QUE PERMITA, PROPONER ESTRATEGIAS PARA OPTIMAR LAS FALENCIAS ENCONTRADAS EN EL ÁREA FINANCIERA Y ASÍ LOGRAR UN MEJOR DESEMPEÑO DE LA MISMA.	123
5 CONCLUSIONES	129
6 RECOMENDACIONES	130
BIBLIOGRAFÍA	131
REFERENCIAS DOCUMENTALES ELECTRÓNICAS	133
ANEXOS	135

## LISTA DE CUADROS

	<b>Pág.</b>
Cuadro 1. Consejo directivo 2015-2016.	47
Cuadro 2. Junta de vigilancia.	48
Cuadro 3. Funcionarios principales.	51
Cuadro 4. Marcas	55
Cuadro 5. Cronograma de actividades.	56
Cuadro 6. Plan de trabajo de auditoria.	57
Cuadro 7. Planeación de la auditoria.	67
Cuadro 8. Plan de mejoramiento	125

## LISTA DE GRAFICAS

	<b>Pág.</b>
Grafica 1. Razón corriente	103
Grafica 2. Capital de trabajo neto.	104
Grafica 3. Alta liquidez	105
Grafica 4. Margen Operacional	106
Grafica 5. Endeudamiento	107

## LISTA DE FIGURAS

	<b>Pág.</b>
Figura 1. Organigrama.	50
Figura 2. Nómina del 16 al 30 de Noviembre de 2013.	82
Figura 3. Nómina del 01 al 15 de Noviembre de 2013.	83
Figura 4. Activo de Enero 31 de 2014, Propiedad planta y equipo.	84

## LISTA DE ANEXOS

	<b>Pág.</b>
Anexo A. Entrevista aplicada a los empleados del Centro Comercial El Mercado de Ocaña, Norte de Santander.	136
Anexo B. Cuestionario.	138
Anexo C. Nomina diseñada.	146
Anexo D. Estados financieros	147

## RESUMEN

En el Centro Comercial Mercado Público Propiedad Horizontal, durante sus años de existencia, ha presentado inconvenientes con sus copropietarios debido a la inconformidad de los mismos sobre el manejo que se viene dando en el área financiera, en cuanto a la toma de decisiones frente a los resultados económicos de la misma, a la fecha no ha desarrollado una auditoría financiera desde un enfoque integral donde se evalúe el impacto de los resultados financieros de la misma frente a su sostenibilidad económica. Igualmente la empresa día a día toma decisiones sin tener en cuenta los resultados obtenidos en sus estados financieros, lo cual puede influir en la toma de decisiones inadecuadas ante la presencia de problemas de índole financiero.

Para lo cual se desarrollaron objetivos como la realización del memorándum de la planificación para verificar su desempeño de acuerdo a las normas legales, se aplicó la fase de ejecución de la auditoría financiera (técnicas de muestreo, evidencias, papeles de trabajo y hallazgos de auditoría), se emitió un informe de auditoría financiera donde se expresó una opinión sobre los aspectos más significativos del ejercicio económico del 2013 y 2014, teniendo en cuenta las cuentas de los estados financieros más significativas y se diseñó un plan de mejoramiento que permita, proponer estrategias para optimar las falencias encontradas en el área financiera y así lograr un mejor desempeño de la misma.

Teniendo en cuenta la recolección de la información se emitió un informe de auditoría financiera donde se expresó la opinión sobre los aspectos más significativos del ejercicio económico del 2013 y 2014, se verificaron las cuentas de los estados financieros más significativas, por lo que se pudo evidenciar que en la entidad existen muchas falencias en cuanto a la elaboración de la nómina, ya que los valores de esta no son calculados adecuadamente, de igual forma se encontró que los diferidos no son amortizados y no se llevan las cuentas de acuerdo a las normas contables.

## INTRODUCCIÓN

La propiedad horizontal es una institución jurídica que hace alusión al conjunto de normas que regulan la división y organización de diversos inmuebles, como resultado de la segregación de un edificio o de un terreno común. En sí la propiedad horizontal no es un bien inmueble en particular sino un régimen que reglamenta la forma en que se divide un bien inmueble y la relación entre los propietarios de los bienes privados y los bienes comunes que han sido segregados de un terreno o edificio.

La propiedad horizontal es una mezcla de propiedad individual y copropiedad. No es una empresa, una sociedad, una entidad sin ánimo de lucro cualquiera. Es una entidad sin ánimo de lucro distinta a las otras entidades sin ánimo de lucro. Puede haber propiedad individual y copropiedad sin que exista propiedad. A principios del siglo pasado, y hasta 1960, se expidieron en muchos países leyes que cobijaban tanto a las propiedades horizontales como a las Unidades Inmobiliarias Cerradas, las que se llamaron ley de propiedad por pisos y departamentos, pero luego se tendió a expedir leyes individuales para cada tipo de propiedad. En Colombia, la Ley 675 2001 dedica los primeros títulos a la propiedad horizontal.

A continuación se da a conocer una breve descripción del contenido de cada uno de los capítulos que está compuesto este trabajo:

Capítulo I. Está formado por el planteamiento del problema, formulación del problema, objetivos generales y específicos, justificación y delimitaciones

Capítulo II. Está compuesto por el marco referencial, que a su vez contiene el marco histórico a nivel internacional, nacional y local, marco conceptual, teórico, contextual y legal.

Capítulo III. Contiene el diseño metodológico, formado por el tipo de investigación, población, muestra, técnicas de recolección de información y procesamiento de la misma.

Capítulo IV. Formado con la presentación de resultados donde está el desarrollo de cada uno de los objetivos los cuales son realizar un memorándum de la planificación para verificar su desempeño de acuerdo a las normas legales en el Mercado Público, Propiedad Horizontal, aplicar la fase de ejecución de la auditoría financiera (técnicas de muestreo, evidencias, papeles de trabajo y hallazgos de auditoría), emitir un informe de auditoría financiera donde se exprese una opinión sobre los aspectos más significativos del ejercicio económico del 2013 y 2014, teniendo en cuenta las cuentas de los estados financieros más significativas y se diseñó un plan de mejoramiento que permitió, proponer estrategias para optimar las falencias encontradas en el área financiera y así lograr un mejor desempeño de la misma.

Y por último se realizaron unas conclusiones y recomendaciones del desarrollo del trabajo de grado.

# **1 AUDITORIA FINANCIERA COMO UN PROCESO DE APOYO HACIA EL MEJORAMIENTO CONTINUO DEL MERCADO PÚBLICO PROPIEDAD HORIZONTAL DE OCAÑA, NORTE DE SANTANDER.**

## **1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

La auditoría financiera, es un proceso cuyo resultado final es la emisión de un informe, en el que el auditor da a conocer su opinión sobre la situación financiera de la empresa, este proceso solo es posible llevarlo a cabo a través de un elemento llamado evidencia de auditoría, ya que el auditor hace su trabajo posterior a las operaciones de la empresa. De igual forma se puede decir que es la comprobación o examen de operaciones financieras, administrativas, económicas y de otra índole de una entidad para establecer que se han realizado conforme a las normas legales, reglamentarias, estatutarias y de procedimientos que le son aplicables, se practica mediante la revisión de documentos que soportan legal, técnica, financiera y contablemente las operaciones para determinar si los procedimientos utilizados y las medidas de control interno están de acuerdo con las normas que le son aplicables y si dichos procedimientos están operando de manera efectiva y son adecuados para el logro de los objetivos de la entidad.<sup>1</sup>

La auditoría, brinda a la empresa la posibilidad de minimizar el tiempo de ejecución del trabajo de campo, enfocándolo en identificar y conocer los sistemas de contabilidad de la organización y la obtención de evidencias necesarias para sustentar la opinión y el dictamen del auditor.

La correcta planeación del trabajo de auditoría en el mercado público, ayudará a asegurar la adecuada ejecución de las tareas en las principales áreas de la organización, identificado problemas potenciales y asignando recursos humanos, físicos y tecnológicos para su ejecución; los procedimientos que conforman el plan de auditoría, constituyen un conjunto de tareas, que organizan e integran las operaciones que los auditores deben seguir, con el fin de minimizar el tiempo, maximizar resultados y obtener las metas planificadas.

En el Centro Comercial Mercado Público Propiedad Horizontal, durante sus años de existencia, ha presentado inconvenientes con sus coopropietarios debido a la inconformidad de los mismos sobre el manejo que se viene dando en el área financiera, en cuanto a la toma de decisiones frente a los resultados económicos de la misma, a la fecha no ha desarrollado una auditoría financiera desde un enfoque integral donde se evalúe el impacto de los resultados financieros de la misma frente a su sostenibilidad económica. Igualmente la empresa día a día toma decisiones sin tener en cuenta los resultados obtenidos en sus estados financieros, lo cual puede influir en la toma de decisiones inadecuadas ante la presencia de problemas de índole financiero.

---

<sup>1</sup> MARIN, Hugo Armando. Auditoría financiera. [En línea] (2014). Disponible en <[www.aves.edu.co/avesfd2\\_copia\\_todo/tareas/661/.../AVES\\_960.doc](http://www.aves.edu.co/avesfd2_copia_todo/tareas/661/.../AVES_960.doc)> p 1

En este sentido, la realización de la auditoría financiera en el mercado público propiedad horizontal para el periodo 2013-2014, proporcionará a los directivos un panorama que refleje de forma clara la situación financiera de la misma, de tal forma que proporcione seguridad en la toma de decisiones y evalúe el comportamiento de los resultados financieros frente a la sostenibilidad económica de la misma.

## **1.2 FORMULACION DEL PROBLEMA**

¿En qué contribuye la ejecución de una auditoría financiera al Mercado público de la ciudad de Ocaña, Norte de Santander?

## **1.3 OBJETIVOS**

**1.3.1 General.** Realizar una auditoría financiera como proceso de apoyo hacia el mejoramiento continuo del mercado público propiedad horizontal de Ocaña, Norte de Santander.

**1.3.2 Específicos.** Realizar un memorándum de la planificación para verificar su desempeño de acuerdo a las normas legales en el Mercado Público, Propiedad Horizontal.

Aplicar la fase de ejecución de la auditoría financiera (técnicas de muestreo, evidencias, papeles de trabajo y hallazgos de auditoría).

Emitir un informe de auditoría financiera donde se exprese una opinión sobre los aspectos más significativos del ejercicio económico del 2013 y 2014, teniendo en cuenta las cuentas de los estados financieros más significativas.

Diseñar un plan de mejoramiento que permita, proponer estrategias para optimar las falencias encontradas en el área financiera y así lograr un mejor desempeño de la misma.

## **1.4 JUSTIFICACIÓN**

Uno de los factores importantes a considerar en el desarrollo de una auditoría de estados financieros es la evaluación de riesgos, que una vez que son calificados (alto, medio, bajo), permite al auditor formarse un juicio profesional con respecto a la posibilidad de que existan errores o revelaciones incorrectas en los estados financieros y, adicionalmente, considerando los demás elementos de la estructura del control interno de las empresas, estará en condiciones de definir la naturaleza, oportunidad y alcance de las pruebas de

auditoría que aplicará. Es de considerar que la evaluación de riesgos deberá hacerse durante las diversas etapas de las auditorías.<sup>2</sup>

El desarrollo de una Auditoría Financiera es fundamental para el Centro Comercial Mercado Público Propiedad Horizontal, ya que permite evaluar la integridad, existencia, exactitud, valuación, presentación y revelación de los estados financieros en su conjunto, tal y como lo disponen las normas de auditoría generalmente aceptadas en Colombia, con el propósito de obtener una seguridad razonable de la información contenida en los estados financieros de propósito general, situación que proporcionará una seguridad razonable por parte de los copropietarios hacia la propiedad horizontal surgiendo cada vez más la posibilidad de crecimiento y desarrollo competente, eficiente y eficaz de la empresa.

Con la Auditoría Financiera se pretende verificar los diferentes procedimientos y sistemas de control interno establecidos por la entidad en el periodo 2013-2014; con el objeto de conocer si funcionan como se había previsto y al mismo tiempo ofrecer a la gerencia posibles cambios o mejoras en los mismos, generando análisis, evaluaciones, recomendaciones, asesoría e información concerniente con las actividades revisadas con el objeto de apoyar a los miembros de la organización en el desempeño de sus actividades, asegurando que las transacciones se ejecuten en los términos autorizados; que no existan funciones incompatibles desde el punto de vista del control contable, que las transacciones y su contabilización se efectúen en los plazos adecuados; que la contabilización de las transacciones se efectúe de acuerdo con los principios contables que les sean de aplicación.

Se tendrán como beneficiarios directos a los directivos, administrativos y organismos de control de la propiedad horizontal, al plantear alternativas de mejoramiento organizacional específicamente en el área financiera, favoreciendo a los copropietarios y usuarios de la empresa, al contar con una organización que a partir del reconocimiento e importancia de la auditoría financiera, adquiera una cultura de mejoramiento continuo.

## **1.5 DELIMITACIONES**

**1.5.1 Geográficas.** La obtención de la información requerida para la realización del trabajo de grado, será adquirida en las oficinas de la propiedad horizontal del mercado público, en el Municipio de Ocaña, Departamento Norte de Santander.

**1.5.2 Temporales.** El tiempo estimado para la realización del presente trabajo de investigación será de ocho (8) semanas, contadas a partir de la aceptación del anteproyecto.

**1.5.3 Conceptuales.** El presente estudio tiene como fin la ejecución de una Auditoría Financiera, igualmente se tomarán como referencia temas y conceptos como: Generalidades de la auditoría y objetivos, alcance, clasificación. Auditoría administrativa, auditoría

---

<sup>2</sup> AUDITOOL. Importancia de las auditorías de estados financieros basadas en riesgos. [En línea] (2015) <<http://auditool.org/auditoria-externa/304-la-importancia-del-enfoque-de-auditoria-basado-en-el-riesgo>> p 1

financiera, auditoría interna, auditoría de operaciones, auditoría social, auditoría fiscal, auditoría de resultados de programas, auditoría de legalidad, auditoría integral, características de la auditoría financiera, estructuración de los estados financieros básicos, principios, permanencia, integralidad, oportunidad, función Preventiva, independencia y Objetividad, actuación racional, cobertura General, cumplimiento de las Normas de Auditoría, procedimientos generalmente aceptados para el alcance y la ejecución de la auditoría financiera, dictámenes, empresa, comprobantes de Ingresos, consignaciones, contabilizar, declaración de Retención en la fuente, depuración, información exógena, movimiento contable, sistematizar la información contable, software Contable y soportes de contabilidad.

**1.5.4 Operativas.** Para el desarrollo del presente trabajo de grado se preverán inconvenientes en la consecución y ejecución de la información por lo cual se recurrirá a la asesoría de profesional del área con conocimientos sobre el tema relacionados con la realización de sistemas contables y auditoría financiera.

## 2 MARCO REFERENCIAL

### 2.1 MARCO HISTÓRICO

**2.1.1 Antecedentes históricos de la auditoría financiera a nivel Mundial.** Existe la evidencia de que alguna especie de auditoría se practicó en tiempos remotos. El hecho de que los soberanos exigieran el mantenimiento de las cuentas de su residencia por dos escribanos independientes, pone de manifiesto que fueron tomadas algunas medidas para evitar desfalcos en dichas cuentas. A medida que se desarrolló el comercio, surgió la necesidad de las revisiones independientes para asegurarse de la adecuación y finalidad de los registros mantenidos en varias empresas comerciales. La auditoría como profesión fue reconocida por primera vez bajo la Ley Británica de Sociedades Anónimas de 1862 y el reconocimiento general tuvo lugar durante el período de mandato de la Ley "Un sistema metódico y normalizado de contabilidad era deseable para una adecuada información y para la prevención del fraude".

También reconocía... "Una aceptación general de la necesidad de efectuar una versión independiente de las cuentas de las pequeñas y grandes empresas". Desde 1862 hasta 1905, la profesión de la auditoría creció y floreció en Inglaterra, y se introdujo en los Estados Unidos hacia 1900. En Inglaterra se siguió haciendo hincapié en cuanto a la detección del fraude como objetivo primordial de la auditoría. En 1912 Montgomery dijo: En los que podría llamarse los días en los que se formó la auditoría, a los estudiantes se les enseñaban que los objetivos primordiales de ésta eran: La detección y prevención de fraude. La detección y prevención de errores; sin embargo, en los años siguientes hubo un cambio decisivo en la demanda y el servicio, y los propósitos actuales son: El cerciorarse de la condición financiera actual y de las ganancias de una empresa.<sup>3</sup>

La detección y prevención de fraude, siendo éste un objetivo menor. Este cambio en el objetivo de la auditoría continuó desarrollándose, no sin oposición, hasta aproximadamente 1940. En este tiempo "Existía un cierto grado de acuerdo en que el auditor podía y debería no ocuparse primordialmente de la detección de fraude". El objetivo primordial de una auditoría independiente debe ser la revisión de la posición financiera y de los resultados de operación como se indica en los estados financieros de los clientes, de manera que pueda ofrecerse una opinión sobre la adecuación de estas presentaciones a las partes interesadas. Paralelamente al crecimiento de la auditoría independiente en los Estados Unidos, se desarrollaba la auditoría interna y del Gobierno, lo que entró a formar parte del campo de la auditoría.

A medida que los auditores independientes se apercibieron de la importancia de un buen sistema de control interno y su relación con el alcance de las pruebas a efectuar en una auditoría independiente, se mostraron partidarios del crecimiento de los departamentos de auditoría dentro de las organizaciones de los clientes, que se encargaría del desarrollo y

---

<sup>3</sup> VLAEMMINCK, Joseph. Historia y Doctrinas de la Contabilidad. Madrid: INDEX, 1961. P 23

mantenimiento de unos buenos procedimientos del control interno, independientemente del departamento de contabilidad general. Progresivamente, las compañías adoptaron la expansión de las actividades del departamento de auditoría interna hacia áreas que están más allá del alcance de los sistemas contables. En nuestros días, los departamentos de auditoría interna son revisiones de todas las fases de las corporaciones, de las que las operaciones financieras forman parte. La auditoría gubernamental fue oficialmente reconocida en 1921 cuando el Congreso de los Estados Unidos estableció la Oficina General de contabilidad.<sup>4</sup>

**2.1.2 Antecedentes históricos de la auditoría financiera en Colombia.** La Aparición de la Auditoria como sistema de control en Colombia se remonta a La ley 43 de 1990 reglamentaria de la profesión del contador Público, esta norma tiene especial importancia en su artículo 7º introduce las Normas de Auditoria Generalmente Aceptadas, normas que constituyen en la actualidad la base para la realización de esta función de dirección en las organizaciones, pues se relacionan con las cualidades profesionales del Contador Público, con el empleo de su buen juicio en la ejecución de su examen y en lo referente a la forma en que deberá elaborar su informe.

En este punto se cuenta entonces con una base legal, conceptual y teórica de la Auditoria en nuestro país, que como sistema de control lleva a cabo actividades independientes y objetivas en procura de salvaguardar los recursos, dar cumplimiento a las disposiciones legales y velar porque se refleje la realidad económica Financiera del ente. Si se habla de la Auditoria Financiera en Colombia, es determinante hablar del “Decreto 2649 de 1993”, por medio del cual se estableció el marco conceptual de la contabilidad y se expidieron los principios de contabilidad generalmente aceptados, así se definen las normas, el ámbito de aplicación, objetivos y cualidades de la información contable y las normas básicas y técnicas que deberían ser observadas por los entes económicos a la hora de registrar e informar sobre sus asuntos y operaciones. Tales normas abarcaron la estructura financiera en sus diferentes componentes activos, pasivos y patrimonio, dándole al auditor la posibilidad de identificar plenamente las características de la información, su valoración y revelación en los estados financieros, desde entonces la auditoría financiera se estableció como el medio que proveía credibilidad a la información financiera para la toma de decisiones.<sup>5</sup>

El crecimiento económico, la expansión de los mercados, la aparición de nuevas tecnologías, el desarrollo informático, la globalización entre múltiples factores han impuesto un nuevo rumbo a la Auditoria, pues la complejidad del entorno en que se mueven las organizaciones exige que éstas se adapten rápidamente a los cambios a fin de garantizar su continuidad, permanencia y competitividad en el mercado, así mismo el proceso de auditoría se vuelve un poco más complejo puesto que debe responder a los nuevos requerimientos del medio debiendo implementar procedimientos más eficientes

---

<sup>4</sup> PEREDA; Tua Jorge. Lecturas de teoría e investigación Contable. Ediciones Centro Interamericano Jurídico Financiero. P 52

<sup>5</sup> ESTUPIÑAN GAITAN Rodrigo Pruebas selectivas en Auditoria: Editorial Roesga 2000. P 64

cubiertos de un conocimiento integral del negocio auditado, de este modo entra a jugar un papel fundamental la evaluación del sistema de control interno y los riesgos de la entidad a fin de que sirva de apoyo a la Auditoría Financiera, permitiendo ahora que el estudio, verificación y análisis de las cifras expresadas estén libres de error material y provean una seguridad razonable al dictaminar sobre los estados financieros.<sup>6</sup>

**2.1.3 Antecedentes históricos de la auditoría financiera a nivel local.** La auditoría contable o auditoría de estados contables consiste en el examen de la información contenida en éstos por parte de un auditor independiente al ente emisor. El propósito de este examen es determinar si los mismos fueron preparados de acuerdo a las normas contables vigentes en cada país o región. Originalmente surge de la necesidad de las empresas de validar su información económica, por parte de un servicio o empresa independiente. En las empresas grandes es habitual la existencia de un departamento de auditoría interna, pero también existen numerosas empresas dedicadas a la auditoría.

Una vez realizados los procedimientos que el auditor considere oportunos, debe emitir una opinión sobre si los Estados Contables reflejan razonablemente la realidad patrimonial y financiera del ente auditado. En cada caso emitirá una opinión favorable o desfavorable por parte de un Auditor.

De otra parte en la ciudad de Ocaña se han realizado auditorías financieras al “almacén surtifácil ” del municipio de Ocaña, Norte de Santander parte de un marco referencial donde se estipuló el marco histórico, en él se dio a conocer los antecedentes de la auditoría financiera y la historia de almacén surtifácil, seguidamente se plasmó el marco teórico donde se analizan las teorías y las investigaciones que se consideren pertinentes para el estudio, el marco conceptual donde se dé a conocer temáticas relacionadas con el estudio, posteriormente se realiza el marco legal estableciendo las bases legales de la investigación como es la ley 43 de diciembre 13 de 1990, decreto 2649 de 1993.<sup>7</sup>

El trabajo de grado tiene como fin realizar un análisis financiero de los años 2012 y 2013 de la cooperativa Coodin Ltda., que le permita medir en un alto grado la eficacia y comportamiento de la empresa. Igualmente contar con una perspectiva amplia de la situación financiera y poder precisar los grados de liquidez, rentabilidad, apalancamiento financiero, la cobertura y todo lo que tenga que ver con su actividad.<sup>8</sup>

---

<sup>6</sup> CARVAJAL PARDO, Paola. La auditoría al disponible y la seguridad razonable sobre las cifras reveladas. Universidad La sallé, Santiago de Cali. 2010.

<sup>7</sup> PRADO PRADA, Magnolia y NAVARRO FELIZOLA, Lina Marcela. Auditoría financiera al almacén surtifácil de la ciudad de Ocaña, Norte de Santander. Ocaña. 2014. p 17

<sup>8</sup> RINCÓN CARRASCAL, Cindy Katherine y SALAZAR CASTRO, Angy Fernanda. Análisis del impacto financiero y social de la cooperativa de ahorro y crédito Coodin Ltda, en el municipio de la Playa de Belén en el periodo del 2012 al 2013. Universidad Francisco de Paula Santander Ocaña. 2014. P 7

## 2.2 MARCO TEORICO

**Teoría Contable.** El análisis de los hechos medioambientales y su registro dentro de la Contabilidad origina diversos problemas y el primero que se plantea es definir el propio concepto de Contabilidad como ciencia. Siendo éste el mismo problema que siempre se ha suscitado en torno al concepto de la economía como ciencia, ya analizado en el primer capítulo, donde constatábamos que fueron los neoclásicos los que hicieron más hincapié en elevar el nivel de la ciencia económica siguiendo la metodología de las ciencias físicas y matemáticas, intentando que se configurase a imagen y semejanza de éstas.<sup>9</sup>

**Teoría financiera de la empresa.** Proporciona las herramientas tendientes a interpretar los hechos que ocurren en el mundo financiero y su incidencia en la empresa, como así también reconocer situaciones que antes eran irrelevantes y pueden traer aparejado consecuencias graves, en una época de cambios constantes en el mundo.

**Decisiones de inversión:** implican planificar el destino de los ingresos netos de la empresa –flujos netos de fondos- a fin de generar utilidades futuras;

**Decisiones de financiación:** persiguen encontrar la forma menos onerosa de obtener el dinero necesario, tanto para iniciar un proyecto de inversión, como para afrontar una dificultad coyuntural.

**Decisiones de distribución de utilidades:** tienden a repartir los beneficios en una proporción tal que origine un beneficio importante para los propietarios de la empresa, y a la vez, la valoración de la misma.

Una combinación óptima de las tres decisiones genera el mayor valor de la empresa para sus dueños.

**Teoría Organizacional.** La teoría organizacional estudia las estructuras organizacionales y su diseño. Comprende el análisis comparativo entre la teoría clásica, la escuela estructuralista, el enfoque de sistemas y el de contingencias.

En otras palabras, se encarga del estudio comparativo de todas las corrientes que se relacionan con la administración: es la descripción y explicación de la naturaleza, tipología, estructura, procesos y funciones de las entidades.<sup>10</sup>

**Concepto de organización.** Sabemos que la administración es aplicable a todo tipo de organizaciones. Pero que es una organización? Puede ser entendida como el desarrollo de una estructura intencional y formalizada de funciones o puestos; o como una entidad económico-social (empresa), integrada por individuos y recursos (monetarios, tecnológicos,

---

<sup>9</sup> ROMERO LEÓN, Henry Antonio. Teorías científicas y teorías contables. En: Revista Legis del contador. No. 6 (Octubre/Diciembre 2001); p.107

<sup>10</sup> KAST, F. E. Y Rosenzweig, J. E. (1987): Administración en las organizaciones. Mc Graw-Hill. p 3.

materiales, etcétera), que genera beneficios para la sociedad, y en la cual se basa el desarrollo de una nación.

Además la organización puede identificarse como un grupo de individuos que poseen objetivos comunes (por ejemplo), iglesia, familia, gobierno, escuelas, ejército). Asimismo, es un sistema incluido en otro más amplio: la sociedad con la que interactúa.

**Importancia de las organizaciones.** Actualmente, los individuos tienen un concepto diferente de la forma como operan las organizaciones (actividad administrativa), que no siempre ha sido igual. El momento histórico que vivimos nos obliga a aplicar procesos más dinámicos y complejos que los utilizados en otros tiempos.<sup>11</sup>

El hombre aprendió que para subsistir debería trabajar, buscando en sus actividades mayor efectividad. Pero también entendió que no podía hacerlo solo: se organizó en grupos para alcanzar sus objetivos. Esto significó una incipiente aplicación de la administración, cuyos procesos fueron evolucionando. Poco a poco, la humanidad fue comprendiendo cómo debía organizarse para satisfacer mejor sus necesidades. En este proceso, aprendió de sus éxitos y también de sus fracasos. Estas experiencias fueron pasando de generación en generación; se requirió mayor organización. Entonces, surgieron los líderes, quienes se encargaban de guiar las acciones de la comunidad.

En este marco, se puede percibir actos administrativos (planeación y organización), que trajeron como resultado la satisfacción más eficiente de las necesidades básicas. El paso de la vida primitiva a las civilizaciones condujo también al desarrollo de estructuras que originaron organizaciones más formales; el hombre tuvo que trabajar y formar grupos para alcanzar propósitos que de manera individual hubiera sido imposible. De esta manera se fueron gestando valores, ideologías y bienes materiales, que evolucionaron hasta llegar a los niveles actuales.

**Teoría de toma de decisiones.** La toma de decisión es un proceso durante el cual la persona debe escoger entre dos o más alternativas. Todas las personas pasan los días y las horas de la vida teniendo que tomar decisiones. Algunas decisiones tienen una importancia relativa en el desarrollo de la vida, mientras otras son gravitantes en ella.

En los administradores, el proceso de toma de decisión es sin duda una de las mayores responsabilidades. La toma de decisiones en una organización se circunscribe a una serie de personas que están apoyando el mismo proyecto. Se debe empezar por hacer una selección de decisiones, y esta selección es una de las tareas de gran trascendencia.

Con frecuencia se dice que las decisiones son algo así como el motor de los negocios y en efecto, de la adecuada selección de alternativas depende en gran parte el éxito de cualquier organización. Una decisión puede variar en trascendencia y connotación. Los administradores consideran a veces la toma de decisiones como su trabajo principal, porque

---

<sup>11</sup> TERRY George, principios de administración 5°. Bogotá. Mc Graw Hill 1971. P 37

constantemente tienen que decidir lo que debe hacerse, quién ha de hacerlo, cuándo y dónde, y en ocasiones hasta cómo se hará. Sin embargo, la toma de decisiones sólo es un paso de la planeación, incluso cuando se hace con rapidez y dedicándole poca atención o cuando influye sobre la acción sólo durante unos minutos.<sup>12</sup>

**Teoría del Control.** A partir del año 1955, se desarrollan los métodos temporales, con el objetivo de solucionar los problemas planteados en aplicaciones aeroespaciales, estos métodos reciben un fuerte impulso con el desarrollo de las computadoras digitales, que constituían la plataforma tecnológica necesaria para su implantación, prueba y desarrollo.

La evolución de la contabilidad y el control de gestión están estrechamente ligados a las mejoras e innovaciones que se han ido produciendo en la estructura y funcionamiento de las organizaciones, así como en sus sistemas de gestión. Una de las principales causas por las que las organizaciones se han ido haciendo más sensibles a la necesidad de sistemas de información, es que éstas deben convivir con otras organizaciones en un entorno que se encuentra en cambio permanente. La necesidad de adaptarse a estos cambios provoca que las organizaciones requieran de una gran cantidad de información oportuna, fiable y continua que les permita planificar, controlar y gestionar eficientemente.

A pesar de que los primeros antecedentes de la contabilidad de gestión se remontan siglos atrás, no fue hasta la década de los sesenta cuando tuvo lugar una auténtica revolución cultural para la contabilidad de gestión. Las empresas se vieron en la necesidad de disponer de mecanismos de gestión lo suficientemente perfeccionados como para hacer frente a la cada vez más difícil toma de decisiones. Todo este proceso provoca que los directivos tengan la necesidad de adecuar las estructuras de sus organizaciones a los cambios, y por tanto, deban planificar, controlar y gestionar mejor. Se hacen necesarios sistemas de información que estén relacionados con los objetivos de la organización, sistemas que intenten incrementar la habilidad de las organizaciones para coordinar las acciones de sus miembros y para identificar los problemas que se pueden presentar.<sup>13</sup>

**Teoría de sistemas.** Con esta teoría surge la preocupación fundamental por la construcción de modelos abiertos más o menos definidos y que interactúan dinámicamente con el ambiente y cuyos subsistemas denotan una compleja interacción igualmente interna y externa. Los subsistemas que forman una organización son interconectados e interrelacionados, mientras que el suprasistema ambiental interactúa con los subsistemas y con la organización como un sistema.<sup>14</sup>

**Teoría de las finanzas.** Toda ciencia para su estudio sitúa definiciones, busca historia y fundamenta la importancia en el tiempo que abarca, lo que también ocurre con las finanzas.

---

<sup>12</sup> CHIAVENATO Idalberto, Introducción a la teoría de la administración, 5º edición. Bogotá, Mc Graw Hill 1971. P 49.

<sup>13</sup> BONED, Josep Lluís. Contabilidad y control de gestión. Una perspectiva histórica. Revista de Contabilidad y Dirección. Vol. 3, año 2006, p 103

<sup>14</sup> WIENER, Norbert (1998). Cibernética, o el control y comunicación en animales y máquinas, 2ª edición. Tusquets

Las finanzas, consideradas durante mucho tiempo como parte de la economía, surgieron como un campo de estudios independiente a principios del siglo pasado. En su origen se relacionaron solamente con los documentos, instituciones y aspectos de procedimiento de los mercados de capital. Con el desarrollo de las innovaciones tecnológicas y las nuevas industrias provocaron la necesidad de mayor cantidad de fondos, impulsando el estudio de las finanzas para destacar la liquidez y el financiamiento de las empresas.

La atención se centró más bien en el funcionamiento externo que en la administración interna. Hacia fines de la década se intensificó el interés en los valores, en especial las acciones comunes, convirtiendo al banquero inversionista en una figura de especial importancia para el estudio de las finanzas corporativas del período.

Podemos diferenciar principalmente tres períodos en la historia de las finanzas, las cuales se relacionan a continuación:

La visión descriptiva de las finanzas empresariales hasta la segunda guerra mundial.

Desde mediados de la década de los cuarenta hasta la cimentación de la moderna teoría de las finanzas empresariales.

Expansión y profundización de las finanzas hasta nuestros días.<sup>15</sup>

**Teoría de la transparencia.** Los seres humanos vivimos permanentemente expuestos a recibir sensaciones del exterior. De manera constante los, por llamarlos así, eventos suceden y nos suceden, sin tener nosotros ninguna capacidad de modificarlos. Esto es una cuestión por demás importante, ya que estamos convencidos que ocurre lo contrario, es decir, que tenemos algún tipo de capacidad para producir, revertir o transformar los eventos exteriores. Pero a poco que concentremos la capacidad de observación sobre aquello que nos sucede y como nos sucede, nos daremos cuenta que en realidad los eventos ocurren, independientemente de nuestra voluntad.

Ahora bien, para que un evento tenga repercusión en nosotros, son necesarios dos factores, absolutamente imprescindibles. Uno es, obviamente, el hecho, evento o suceso y el otro, aquel que efectivamente determina nuestra acción y reacción, es el estado con el cual recibimos o afrontamos dicho evento. Lo maravilloso de este hecho, es que, efectivamente el estado de nuestro interior SI puede ser modificado; veremos entonces, si la modificación del estado interior es llevada a cabo de manera correcta, como, inevitablemente, el efecto, sea cual fuese este, del evento exterior, es adaptado a nuestra necesidad e interés.

Partiendo de la concepción que lo escrito anteriormente es un hecho y no una idea y, efectivamente es así solo hay que observarse, debemos abocarnos a la búsqueda de algunos resortes o mecanismos de autodefensa psicológica para poner en marcha las mejoras que nuestro estado interior requiera.

Observemos, por ejemplo, como existen cantidad de agresiones producidas por los eventos exteriores. Podemos enumerar incontables de ellos, desde los más pequeños y

---

<sup>15</sup> PERNIA, Astrid. Historia de las finanzas. Instituto Universitario de Tecnología “Antonio José de Sucre”, Mérida. Agosto 4 de 2015. P 11

aparentemente intrascendentes, hasta los más grandes y complejos. Empecemos por los más pequeños, como ser ruidos, callejeros o domésticos, extremadamente violentos, burocracias insufribles, congestiones de tránsito, llantos de niños, etc. Cuando este tipo de eventos suceden, irremediablemente nos sacan de quicio, se tornan insufribles y corren el eje de nuestra atención hacia menudencias que convertimos en gigantescos problemas. Esto ocurre porque, invariablemente nuestro estado interior se convierte en un muro donde chocan todas esas manifestaciones; es decir, les ofrecemos resistencia, porque nos molestan, nos perturban.<sup>16</sup>

**Teoría de la asociatividad.** Se puede definir como un mecanismo de cooperación entre empresas pequeñas y medianas, en donde cada empresa participante, manteniendo su independencia jurídica y autonomía gerencial, decide voluntariamente participar en un esfuerzo conjunto con los otros participantes para la búsqueda de un objetivo común. La asociatividad debe ser una herramienta utilizada por la pequeña y mediana empresa para enfrentar la globalización.

La asociatividad empresarial puede definirse como una estrategia orientada a potenciar el logro de una ventaja competitiva por parte de una empresa, mediante la cooperación o el establecimiento de acuerdos con otras empresas, para la realización de una serie de actividades dentro de la cadena de valor del producto o servicio, que conduzcan a una mayor presencia de la empresa en uno o más mercados.

La asociatividad se define como aquella forma de romper con viejos paradigmas en los que se deja de mirar hacia afuera y se esquematiza la interiorización de las empresas como factor de asociación, con el fin de generar variaciones en la producción, organización y comercialización de bienes y servicios. Los principales actores de este cambio de visualización son las tecnologías y los mercados. Dicho cambio se basa en la aplicación de nuevos elementos como la calidad total, la reingeniería, las alianzas estratégicas, las redes, la misma asociatividad, los clusters y la colaboración en cadenas productivas. La asociatividad ha sido la estrategia más poderosa encontrada por las empresas de menor tamaño, para enfrentar tales cambios y sobrevivir en una competencia desigual.

La estrategia es un modelo coherente, unificador e integrador de decisiones que determina y revela el propósito de la organización en términos de objetivos a largo plazo, programas de acción, y prioridades en la asignación de recursos. Seleccionando los negocios actuales o futuros de la organización, tratando de lograr una ventaja sostenible a largo plazo y respondiendo adecuadamente a las oportunidades y amenazas surgidas en el medio externo de la empresa, teniendo en cuenta las fortalezas y debilidades de la organización

---

<sup>16</sup> RINCON, Cindy. Análisis del impacto financiero y social de la cooperativa de ahorro y crédito Coodin Ltda, en el municipio de la playa de belén en el periodo del 2012 al 2013. Universidad Francisco de Paula Santander Ocaña. 2015.

La asociatividad un proceso bastante complejo que abarca una considerable gama de posibilidades pero siempre persigue como objetivo fundamental unir fuerzas para alcanzar el éxito conjunto.

Entre las características más resaltantes del concepto de asociatividad se pueden destacar las siguientes:

Es un proceso de carácter voluntario o mutuo, ningún ente es obligado a participar.

Es una estrategia colectiva

No excluye a ninguna empresa por el mercado en el que opera

Permite resolver problemas conjuntamente, manteniendo la autonomía gerencia de las empresas participantes.

Puede adoptar diversas formas jurídicas y/organizacionales, tales como alianzas estratégicas, franquicias, pools de compra, etc.

Es exclusiva para la pequeña y mediana empresa.<sup>17</sup>

**Teoría de toma de decisiones.** La toma de decisión es un proceso durante el cual la persona debe escoger entre dos o más alternativas. Todas las personas pasan los días y las horas de la vida teniendo que tomar decisiones. Algunas decisiones tienen una importancia relativa en el desarrollo de la vida, mientras otras son gravitantes en ella.<sup>18</sup>

**Teoría del desarrollo económico.** En relación a la teoría del desarrollo económico se tomó las bases de la teoría de la dependencia que surgieron en 1950 como resultado, entre otros, de las investigaciones de la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL). Uno de los autores más representativos fue Raúl Prebisch. El punto principal del modelo Prebisch es que para crear condiciones de desarrollo dentro de un país es necesario.<sup>19</sup>

## 2.3 MARCO CONCEPTUAL

**Generalidades de la auditoría y objetivos.** El objetivo de una auditoría de estados financieros es hacer posible que el auditor exprese una opinión sobre si los estados financieros están preparados de todo lo sustancial, de acuerdo con un marco de referencia para informes financieros identificando las frases usadas para expresar la opinión.<sup>20</sup>

Objetivo es hacer posible al auditor expresar una opinión sobre si los estados financieros están preparados, respecto de todo lo sustancial, de acuerdo con un marco de referencia para informes.

---

<sup>17</sup> COVEÑAS ECHAVEZ, Marcos Ramón, “la asociatividad en las microempresas, de la ciudad de porto viejo, como estrategia de crecimiento económico”. periodo 2009-2010 “universidad técnica de Manabí” 2012.

<sup>18</sup> MURDICCK Robert, Sistemas de información Administrativa. Editorial Prentice-Hall Hispanoamérica, S.A. México.

<sup>19</sup> GÓMEZ CEJA Guillermo, Planeación y Organización de Empresas. Octava Edición Mc Graw Hill México p 34

<sup>20</sup> INSTITUTO MEXICANO DE CONTADORES PÚBLICOS A.C / NIAS /Norma 200 Párrafo 2-3 Pág.37

**Alcance.** Se refiere a los procedimientos de auditoría considerados necesarios en las circunstancias para lograr el objetivo de la auditoría. Los procedimientos requeridos para conducir una auditoría, deberán ser determinados por el auditor teniendo en cuenta los requisitos de las Normas Internacionales de Auditoría.<sup>21</sup>

**Clasificación. Auditoría administrativa.**<sup>22</sup> Para muchos autores la Auditoría administrativa nace de la necesidad de descentralización y delegación de autoridad en las empresas que empezaron a surgir a partir de la II Guerra Mundial. Sin embargo la Auditoría administrativa realmente nace cuando los auditores internos se pusieron en disposición de correr riesgos al examinar áreas no familiares para ellos, el determinar si las leyes, contratos, políticas y procedimientos se habían seguido apropiadamente; y al comprobar que si las transacciones se llevaban de acuerdo a las políticas establecidas. Así pues, a medida que han ido creciendo las empresas y entidades, se ha ido reconociendo la necesidad de la Auditoría administrativa.

**Auditoría financiera.** Consiste en una revisión exploratoria y crítica de los controles subyacentes y los registros de contabilidad de una empresa, realizada por un contador público, cuya conclusión es un dictamen a cerca de la corrección de los estados financieros de la empresa.

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:

---

<sup>21</sup> HERNÁNDEZ, René. Competitividad de las MYPIME en Centro América 2003, CEPAL – GTZ pág. 77-101

<sup>22</sup> RODRÍGUEZ VALENCIA, Joaquín. Sinopsis de Auditoria Administrativa, ediciones ocase. Bogotá. 2012. P 9

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.

Para obtener estos elementos, el auditor debe aplicar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias específicas del trabajo, con la oportunidad y alcance que juzgue necesario en cada caso, los resultados deben reflejarse en papeles de trabajo que constituyen la evidencia de la labor realizada.

**Objetivos.** La auditoría financiera tiene como objetivo principal, dictaminar sobre la razonabilidad de los estados financieros preparados por la administración de las entidades públicas.

1. 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.
2. 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.
3. Verificar que las entidades ejerzan eficientes controles sobre los ingresos públicos.
4. Verificar el cumplimiento de las disposiciones legales, reglamentarias y normativas aplicables en la ejecución de las actividades desarrolladas por los entes públicos.
5. 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.
6. Formular recomendaciones dirigidas a mejorar el control interno y contribuir al fortalecimiento de la gestión pública y promover su eficiencia operativa.<sup>23</sup>

**Auditoría interna.** Proviene de la auditoría financiera y consiste en: una actividad de evaluación que se desarrolla en forma independiente dentro de una organización, a fin de revisar la contabilidad, las finanzas y otras operaciones como base de un servicio protector y constructivo para la administración (gerencia) . Es un instrumento de control que funciona por medio de la medición y evaluación de la eficiencia de otras clases de control,

---

<sup>23</sup> CONTRALORIA GENERAL DEL ESTADO. Auditoría financiera. [En línea] (2006), disponible en <<http://www.contraloria.gob.bo/portal/Auditor%C3%ADa/Auditor%C3%ADaFinanciera.aspx> > p 1

tales como: procedimientos; contabilidad y demás registros; informes financieros; normas de ejecución (como presupuesto y costos estándar), etc.

**Auditoría de operaciones.** Se define como una técnica para evaluar sistemáticamente la efectividad de una función o una unidad con referencia a normas de la empresa, utilizando personal no especializado en el área de estudio, con el objeto de asegurar a la administración que sus objetivos se cumplan, y determinar qué condiciones pueden mejorarse.

El conocimiento de las normas de la empresa depende mucho de la documentación de la unidad estudiada. A continuación se dan algunos ejemplos de la auditoría de operaciones:

Evaluación del cumplimiento de políticas y procedimientos.

Revisión de prácticas de compras.

Revisión de condiciones generales de trabajo y normas de seguridad.

Revisión de procesos de producción y de informes sobre bajas de equipo.

Fundamentalmente, las auditorías operacionales se plantean el cómo y por qué se hacen las cosas, y tratan de medir la realidad en comparación con las normas de desempeño.

**Auditoría social.** La auditoría social constituye el proceso que una empresa u organización realiza, con ánimo de presentar balance de su acción social y el comportamiento ético de la empresa u organización, en relación a sus objetivos y a los de terceros (personas físicas o jurídicas) directa o indirectamente implicados. Esta se define como un proceso que permite evaluar los resultados obtenidos por los programas y proyectos, el comportamiento ético en el proceso y el uso eficiente de los recursos económicos, técnicos y humanos. En el ámbito público, evalúa el desempeño de los funcionarios electos para la administración, estableciendo procesos que permitan derogar a aquellos que no cumplan con sus mandatos o funciones.

**Auditoría fiscal.** Consiste en verificar el correcto y oportuno pago de los diferentes impuestos y obligaciones fiscales de los contribuyentes.<sup>24</sup>

**Auditoría de resultados de programas.** Esta auditoría la eficacia y congruencia alcanzadas en el logro de los objetivos y las metas establecidos, en relación con el avance del ejercicio presupuestal. El análisis de la eficacia se obtendrá revisando que realmente se alcanzaron las metas establecidas en el tiempo, lugar, cantidad y calidad requeridos. La congruencia se determinará al examinar la relación lógica que exista entre el logro de los objetivos y las metas de los programas y el avance del ejercicio presupuestal.

**Auditoría de legalidad.** Este tipo de auditoría tiene como finalidad revisar si la dependencia o entidad, en el desarrollo de sus actividades, ha observado el cumplimiento de disposiciones legales que se sean aplicables (leyes, reglamentos, decretos, circulares, etcétera).

---

<sup>24</sup> SANTILLANA, J. Auditoría Fundamentos. 2004, primera edición, DF, México, p 35

**Auditoría integral.** Es un examen que proporciona una evaluación objetiva y constructiva acerca del grado en que:<sup>25</sup>

Los recursos humanos, financieros y materiales son manejados con debidas economía, eficacia y eficiencia.

Las relaciones de rendición de cuentas son razonablemente cumplidas.

En síntesis, la auditoría integral es el proceso que tiende a medir el rendimiento real con relacional rendimiento esperado. Además, los puntos centrales que distingue este tipo de auditoría son: "valor por dinero y rendición de cuentas"; variable sobre los que se basa y alrededor de las cuales gira la auditoría integral.

### **Características de la auditoría financiera.**

1. Objetiva, porque el auditor revisa hechos reales sustentados en evidencias susceptibles de comprobarse.
2. Sistemática, porque su ejecución es adecuadamente planeada.
3. Profesional, porque es ejecutada por auditores o contadores públicos a nivel universitario o equivalentes, que posean capacidad, experiencia y conocimientos en el área de auditoría financiera.
4. Específica, porque cubre la revisión de las operaciones financieras e incluye evaluaciones, estudios, verificaciones, diagnósticos e investigaciones.
5. Normativa, ya que verifica que las operaciones reúnan los requisitos de legalidad, veracidad y propiedad, evalúa las operaciones examinadas, comparándolas con indicadores financieros e informa sobre los resultados de la evaluación del control interno.
6. Decisoria, porque concluye con la emisión de un informe escrito que contiene el dictamen profesional sobre la razonabilidad de la información presentada en los estados financieros, comentarios, conclusiones y recomendaciones, sobre los hallazgos detectados en el transcurso del examen.<sup>26</sup>

**Estructuración de los estados financieros básicos.** El contenido y la estructura de los estados financieros bajo normas internacionales de contabilidad se establecen en la NIC 1. Estos informes deberán ser claramente identificados y distinguidos de cualquier otra información publicada en el mismo documento. Incluirá el nombre de la empresa, si se refiere a un estado individual o un consolidado, la fecha de corte, el período cubierto, la moneda de presentación y el nivel de precisión usado en las cifras.<sup>27</sup>

**Principios.** La Auditoria se rige en su ejercicio -como se ha dicho reiteradamente- en el campo del control razón por la cual, son consustanciales con su desarrollo los principios de

---

<sup>25</sup> RODRÍGUEZ, José Emilio. La Auditoría Integral como alternativa para agregar valor a los servicios que presta el Contador Público. Editorial littio. Cali. 2010. p 43

<sup>26</sup> MARIN. Hugo Armando. Auditoría financiera. Edición Esparta. Bogotá. 2010. P 35

<sup>27</sup> GRUPO INERCIA VALOR. Contenido y Estructura de los Estados Financieros bajo Normas Internacionales de Contabilidad. [En línea] (Marzo 5 de 2013), disponible en <[https://www.sectorial.co/index.php?option=com\\_content&view=article&id=4461:contenido-y-estructura-de-los-estados-financieros-bajo-normas-internacionales-de-contabilidad&catid=40:informes-especiales&Itemid=208](https://www.sectorial.co/index.php?option=com_content&view=article&id=4461:contenido-y-estructura-de-los-estados-financieros-bajo-normas-internacionales-de-contabilidad&catid=40:informes-especiales&Itemid=208)> p 1

permanencia, integralidad, oportunidad, función preventiva, independencia y objetividad, actuación racional, cobertura general y el cumplimiento de las Normas de Auditoría.

**Permanencia.** Este principio implica que como órgano de fiscalización, la labor debe ser de tal forma continua, que permita una vigilancia constante sobre las operaciones sociales en todas sus fases, desde su nacimiento hasta su terminación, por ello incluye la inspección y constatación de todo el proceso divisional generador de actividades.

**Integralidad.** El proceso de fiscalización deontológicamente se considera integral, por lo que ninguna actividad, área, operación o función puede escapar a la labor del Auditor. Este principio contempla al ente económico como un todo compuesto por sus bienes, recursos, operaciones y resultados.

**Oportunidad.** Se concibe como una labor eficiente en términos de conveniencia, de inspección y vigilancia ulterior al acaecimiento de hechos no concordantes con las normas preestablecidas y por lo tanto desviados de su objetivo central; que en caso de llevarse a cabo implicarían un costo en términos logísticos o de valor dinerario para la organización.

**Función Preventiva.** En armonía con el numeral anterior, las labores que desarrolla la Auditoría deben buscar evitar el daño, por lo que con los informes oportunos -antes de que los hechos sean inevitables-, se consolida un valor agregado que previene el desenvolvimiento de hechos no deseados, lo que representa un valor agregado para los intereses objeto de su protección.

**Independencia y Objetividad. Independencia.** Está a salvo de presiones administrativas, por lo que su labor se puede sustentar sin ningún impedimento, en la capacidad y buen juicio profesional de sus representantes.

**Objetividad.** Este principio determina que tanto en las labores desarrolladas por la Auditoría -incluida en forma primordial la obtención de evidencia-, así como en lo atinente a la emisión del juicio profesional por parte del auditor, se deberá observar una actitud imparcial, sustentada en la realidad y en la conciencia social.

**Actuación racional.** La auditoría sustenta su ejercicio en un criterio racional y en un conocimiento basado en la lógica, para lo cual se nutre de diferentes técnicas de control, de amplio espectro, de carácter integral, en donde el juicio profesional tiene como base la evidencia obtenida de manera técnico-científica y la conciencia social.

**Cobertura General.** La Auditoría ejerce su labor mediante una cobertura general del ente examinado, tanto en el orden interno como en el orden externo, es decir, desde un todo o universo compuesto por recursos de toda índole (económicos, humanos, técnicos o tecnológicos y físicos), transacciones, hechos económicos, operaciones, áreas,

decisiones y políticas de la organización, al igual que sobre factores exógenos al ente como leyes y reglamentos, amenazas y riesgos, todo ello sin ninguna limitación.

**Cumplimiento de las Normas de Auditoria.** Este principio determina que las labores desarrolladas por la Auditoria, se deben realizar con respeto de las normas aplicables a la Auditoria. El Auditor deberá conducir el control de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y demás normas técnicas que se expidan a nivel internacional y del país. Estas contienen principios básicos y procedimientos esenciales junto con lineamientos relativos en forma de material explicativo o de otro tipo. Las Normas de Auditoria vigentes en Colombia son las NAGA.<sup>28</sup>

**Procedimientos generalmente aceptados para el alcance y la ejecución de la auditoría financiera.** Son los métodos prácticos de investigación y prueba que utiliza el auditor para obtener la evidencia necesaria que fundamente sus opiniones y conclusiones, su empleo se basa en su criterio o juicio, según las circunstancias.

Es un método o detalle de procedimiento, esencial en la práctica acertada de cualquier ciencia o arte. En la auditoria. Las técnicas son métodos accesibles para obtener material de evidencia.<sup>29</sup>

**Dictámenes,** El dictamen estándar de Auditoría tiene su origen en los Estados Unidos en la década de la Gran Depresión, cuando la Bolsa de Nueva York (New York Stock Exchange) y el Instituto Americano de Contadores Públicos (American Institute of Certified Public Accountants AICPA), unieron sus propósitos para lograr uniformar todos los dictámenes de los Contadores Públicos que eran presentados acompañando a los Estados Financieros de la Compañías inscritas en la Bolsa.

Los términos en los cuales se estableció en ese entonces el informe de Auditoría permanecieron estáticos hasta 1948 cuando se le introdujeron unos ligeros cambios. Este dictamen fue adoptado por todos los países latinoamericanos y fue el vigente hasta enero de 1989, cuando en los Estados Unidos se expidió la Declaración sobre Normas de Auditoría (Statement on Auditing Standard SAS-58), la cual modificó sustancialmente el dictamen estándar, el cual como es obvio cayó en desuso inmediatamente en el citado país, pero no puede decirse lo mismo de los restantes países cuyo proceso de adopción será un poco más lento, pero indefectiblemente llegarán a usar el mismo modelo de dictamen.

**Empresa.** Es una organización, institución o industria dedicada a actividades o persecución de fines económicos o comerciales para satisfacer las necesidades de bienes y servicios de los demandantes. Se ha notado que, en la práctica, se puede encontrar una variedad de

---

<sup>28</sup> MANTILLA, Samuel A. Control Interno de los nuevos Instrumentos Financieros, P.1  
ALVAREZ, Yesid. Auditoria. [En línea] (Septiembre 21 de 2010), disponible en <<http://yesidalvarezdiaz.blogspot.es/1285039500/principios-de-la-auditoria/>> p 1

<sup>29</sup> COLLADO RIVERO. Yaillet. Propuesta de un procedimiento para el empleo de técnicas no tradicionales en la auditoria. [En línea] (Septiembre 10 de 2015), disponible en < <http://www.monografias.com/trabajos-pdf2/propuesta-procedimiento-empleo-tecnicas-auditoria/propuesta-procedimiento-empleo-tecnicas-auditoria.pdf>> p 1

definiciones del término. Eso parece deberse, por lo menos en parte, que a pesar de su aparente simplicidad, el concepto es complejo.

Así, se puede considerar que esas diferencias enfatizan una definición de uso común en círculos comerciales es: "Una empresa es un sistema que con su entorno materializando una idea, de forma planificada, dando satisfacción a demandas y deseos de clientes, a través de una actividad económica". Requiere de una razón de ser, una misión, una estrategia, objetivos, tácticas y políticas de actuación. Se necesita de una visión previa y de una formulación y desarrollo estratégico de la empresa.

**Comprobantes de Ingresos.** Todo ingreso de dinero a la empresa debe tener como respaldo un comprobante de ingreso donde se describa la fecha, el valor, el concepto del valor ingresado y las firmas de responsabilidad, estos documentos deben estar pre numerados y reservar una zona para registrar un asiento contable, además deben estar conformados por un original para Contabilidad y una copia para el archivo consecutivo.

**Consignaciones.** Este es un comprobante que elaboran los bancos y suministran a sus clientes para que lo diligencien al consignar. El original queda en el banco y una copia con el sello del cajero o el timbre de la máquina registradora, sirve para la contabilidad de la empresa que consigna. Hay dos tipos de consignaciones, una para consignar efectivo y cheques de bancos locales y otro para consignar remesas o cheques de otras plazas. Necesidades varias, los soportes de contabilidad se elaboran en original y tantas copias como las necesidades de la empresa lo exija.

**Contabilizar.** Es la afectación o asiento que se realiza en los libros de contabilidad de un ente económico, con objeto de proporcionar los elementos necesarios para elaborar la información financiera del mismo.<sup>30</sup>

**Declaración de Retención en la fuente.** La declaración de retención en la fuente es uno de los requisitos formales que debe cumplir todo agente retenedor. La declaración de retención en la fuente se debe presentar cada mes y por todas las personas jurídicas, incluidas las personas jurídicas pertenecientes al régimen especial, puesto que existe la creencia entre algunos contribuyentes de que las empresas pertenecientes al régimen especial en el impuesto de renta, no están obligadas a practicar retención, lo cual es equivocado. Deben presentar la declaración de retención en la fuente las personas naturales que sean agentes de retención y las que sin serlo, pertenezcan al régimen común y por disposición del artículo 437-1 del estatuto tributario, deben asumir el IVA en las adquisiciones que realice a personas pertenecientes al régimen simplificado, procedimiento que se debe realizar mediante el mecanismo de retención en la fuente, de suerte que estas personas se convierten en agentes de retención por este único concepto y en consecuencia deberán cumplir con todas las obligaciones formales de un agente de retención.

---

<sup>30</sup> DE LA CARIDAD MEZA, Jesús. Ccontabilidad. [En línea] (Junio 27 de 2013), Disponible en <[http://www.capufe.gob.mx/site/normateca/normas/178\\_Manual\\_de\\_Procedimientos\\_de\\_Contabilidad\\_0503\\_2008/Contabilidad.pdf](http://www.capufe.gob.mx/site/normateca/normas/178_Manual_de_Procedimientos_de_Contabilidad_0503_2008/Contabilidad.pdf)> p 1

**Depuración.** Consiste en el proceso de saneamiento contable de la entidad privada teniendo como objetivos establecer la existencia real de bienes derechos y obligaciones que afectan el patrimonio privado, depurar y sanear la información, con la depuración de cuentas se busca mejorar la calidad de la información financiera, económica y contable de una entidad, para presentar información de manera veraz y confiable a la DIAN.<sup>31</sup>

**Información exógena.** Está compuesta por un conjunto de datos, que las personas Naturales y Jurídicas deben presentar anualmente a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN) según resolución expedida por el director general, sobre las operaciones con sus cliente o usuarios. La información debe ser presentada por el Representante Legal de la empresa o su apoderado.<sup>32</sup>

**Movimiento contable.** Se denomina movimiento o asiento contable a cada una de las anotaciones o registros que se hacen en el Libro diario de contabilidad, que se realizan con la finalidad de registrar un hecho económico que provoca una modificación cuantitativa o cualitativa en la composición del patrimonio de una empresa y por tanto un movimiento en las cuentas de una empresa.

**Sistematizar la información contable.** El sistema contable se conjunto de procedimientos diseñados en la empresa para recopilar datos, procesar transacciones y registrarlas en los asientos contables, cuyo objetivo o producto final son los estados financieros y el registro contable de todas las operaciones de la empresa; donde se organiza esta información en partidas de diario y luego de ser procesada se obtiene los reportes contables que son parte de la salida del sistema. La sistematización de la contabilidad es una exigencia para pequeños, medianos y grandes comerciantes por el sinnúmero de ventajas que permiten: Agilizar el registro del proceso contable y presentar la información en forma comprensible y oportuna. Reducir el costo de procedimientos. Garantizar exactitud en los informes contables. Producir gran variedad de reportes. Ofrecer uniformidad en la presentación de los documentos de contabilidad. Reproducir información detallada resumida. Utilizar eficientes mecanismos de seguridad para guardar la información contable. En consecuencia, la sistematización se ha convertido en un recurso esencial para el manejo de la información contable, que permite a la administración de la empresa contar con la información necesaria para la toma de decisiones.<sup>33</sup>

**Software Contable.** Se conoce como software contable o software de contabilidad a los programas de contabilidad o paquetes contables, utilizados para sistematizar, optimizar y simplificar las tareas de contabilidad. Un Software de contabilidad se encarga de registrar y procesar todas las transacciones históricas generadas en una empresa, ente económico o actividad productiva. Estas transacciones son por ejemplo las funciones de ventas, compras,

---

<sup>31</sup> ROMERO ROMERO, Enrique. PUC 2011 ECOE ediciones. Bogotá, D.C 2011. p. 302

<sup>32</sup> DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES. Información Exógena. [En línea], Disponible en Internet en: [www.dian.gov.co/descargas/plegables/PlegableExogena\\_pdf](http://www.dian.gov.co/descargas/plegables/PlegableExogena_pdf). Citado el 2 de Marzo de 2011 p. 1 de 2

<sup>33</sup> PEREZ S. (2012). Contabilidad de los Fenómenos Patrimoniales. Barranquilla: Ediciones Bolivarianas.

cuentas x cobrar, cuentas x pagar, control de inventarios, devoluciones, producción de artículos, gastos, balances, nóminas, etc. Para esto se debe ingresar la información requerida, como las facturas contables, ingresos y egresos, y hacer que el programa realice los cálculos necesarios. Estas funciones u operaciones pueden ser desarrolladas internamente por el ente económico que lo está utilizando o puede ser adquirido a un tercero (Contabilidad Outsourcing), existiendo también una combinación de ambas alternativas, es decir, un paquete de software desarrollado por un tercero con adecuaciones y necesidades locales.

**Soportes de contabilidad.** La información que se ingrese en la contabilidad, debe estar debidamente soportada por comprobantes internos o externos. Siempre que se ingrese un dato en la contabilidad, debe existir algún respaldo documental, pues de lo contrario la contabilidad no sería verificable ni confiable. Entre los documentos externos que sirven de soporte para los registros contables figuran las facturas, los recibos de pago, notas débito y crédito expedidos por los bancos, remisiones, consignaciones, letras de cambio, pagarés, órdenes de compra o de servicios, etc. La característica fundamental de un comprobante externo, es que se trata de un documento elaborado por terceros, el cual resulta para ellos un comprobante interno. De la infinidad de comprobantes externos que pueden existir para soportar un registro en la contabilidad, hoy en día, y por cuestiones fiscales, el documento madre de todos es la factura. Los demás comprobantes externos sirven como apoyo, como una forma de control mientras se consigue la respectiva factura, pues esta es indispensable para respaldar cualquier erogación en que incurra la empresa.

**Diagnostico financiero.** Por diagnóstico financiero o análisis financiero puede entenderse el estudio que se hace de la información que proporciona la contabilidad y de toda la demás información disponible, para tratar de determinar la situación financiera de la empresa o de un sector específico de ésta. Aunque la información contenida en los estados financieros es la que en primera instancia ayuda a conocer algo sobre la empresa, no quiere decir que sea concluyente en un estudio de la situación financiera de ésta. La contabilidad muestra cifras históricas, hechos cumplidos, que no necesariamente determinan lo que sucederá en el futuro. Se hace necesario, por lo tanto, recurrir a otro tipo de información cuantitativa y cualitativa que complemente la contable y permita conocer con precisión la situación del negocio. Es así como un análisis integral debe hacerse utilizando cifras proyectadas (simulación de resultados, proyección de estados financieros, etc.), información cualitativa interna (ventajas comparativas, tecnología utilizada, estructura de organización, recursos humanos, etc.), información sobre el entorno (perspectivas y reglas de juego del sector, situación económica, política y social del país, etc.) y otros análisis cuantitativos internos tales como el del costo de capital, la relación entre el costo, el volumen y la utilidad, etc.<sup>34</sup>

**Indicadores financieros.** Un indicador financiero o índice financiero es una relación entre cifras extractadas de los estados financieros y otros informes contables de una empresa con el propósito de reflejar en forma objetiva el comportamiento de la misma. Refleja, en forma numérica, el comportamiento o el desempeño de toda una organización o una de sus partes.

---

<sup>34</sup> LEON GARCIA, Oscar. Introducción al diagnósticos financiero. Edición Esparsa. España. 2011. P 25

Al ser comparada con algún nivel de referencia, el análisis de estos indicadores puede estar señalando alguna desviación sobre la cual se podrán tomar acciones correctivas o preventivas según el caso.

Las razones o indicadores financieros son el producto de establecer resultados numéricos basados en relacionar dos cifras o cuentas bien sea del Balance General y/o del Estado de Pérdidas y Ganancias. Los resultados así obtenidos por si solos no tienen mayor significado; sólo cuando los relacionamos unos con otros y los comparamos con los de años anteriores o con los de empresas del mismo sector y a su vez el analista se preocupa por conocer a fondo la operación de la compañía, podemos obtener resultados más significativos y sacar conclusiones sobre la real situación financiera de una empresa. Adicionalmente, nos permiten calcular indicadores promedio de empresas del mismo sector, para emitir un diagnóstico financiero y determinar tendencias que nos son útiles en las proyecciones financieras. El analista financiero, puede establecer tantos indicadores financieros como considere necesarios y útiles para su estudio. Para ello puede simplemente establecer razones financieras entre dos o más cuentas, que desde luego sean lógicas y le permitan obtener conclusiones para la evaluación respectiva. Para una mayor claridad en los conceptos de los indicadores financieros.<sup>35</sup>

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.

## **2.4 MARCO LEGAL**

El proyecto de una propuesta administrativa tendrá las siguientes bases legales:

**2.4.1 Constitución Política de Colombia.** En su artículo 38 indica que “Se garantiza el derecho de libre asociación para el desarrollo de las distintas actividades que las personas realizan en sociedad”.<sup>36</sup>

Mediante el artículo 333 establece que “La actividad económica y la iniciativa privada son libres, dentro de los límites del bien común. Para su ejercicio, nadie podrá exigir permisos previos ni requisitos, sin autorización de la ley.

La libre competencia económica es un derecho de todos que supone responsabilidades. La empresa, como base del desarrollo, tiene una función social que implica obligaciones.

El Estado fortalecerá las organizaciones solidarias y estimulará el desarrollo empresarial.

---

<sup>35</sup> DE SUCRE, Antonio José. UNIVERSIDAD NACIONAL EXPERIMENTAL POLITÉCNICA, Indicadores financieros. [En línea] (24 de marzo de 2009), disponible en < <http://empresamia.com/debe-saber/item/915-que-es-un-indicador-financiero-y-para-que-sirve> > p 3

<sup>36</sup> CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA. Constitución política de Colombia de 1991. [En línea] (Agosto 26 de 2015), disponible en <<http://www.secretariassenado.gov.co/index.php/constitucion-politica>> p 1

El Estado, por mandato de la ley, impedirá que se obstruya o se restrinja la libertad económica y evitará o controlará cualquier abuso que personas o empresas hagan de su posición dominante en el mercado nacional.

La ley determinará el alcance de la libertad económica cuando así lo exijan el interés social, el ambiente y el patrimonio cultural de la Nación”.

**2.4.2 Ley 43 1990. Por la cual se adiciona la Ley 145 de 1960, reglamentaria de la profesión de Contador Público y se dictan otras disposiciones.** Artículo 1o. Del Contador Público. Se entiende por Contador Público la persona natural que, mediante la inscripción que acredite su competencia profesional en los términos de la presente Ley, está facultada para dar fe pública de hechos propios del ámbito de su profesión, dictaminar sobre estados financieros, y realizar las demás actividades relacionadas con la ciencia contable en general. La relación de dependencia laboral inhabilita al Contador para dar fe pública sobre actos que interesen a su empleador. Esta inhabilidad no se aplica a los revisores fiscales, ni a los Contadores Públicos que presten sus servicios a sociedades que no estén obligadas, por la ley o por estatutos, a tener revisor fiscal.

Artículo 2o. De las actividades relacionadas con la ciencia contable en general. Para los efectos de esta ley se entienden por actividades relacionadas con la ciencia contable en general todas aquellas que implican organización, revisión y control de contabilidades, certificaciones y dictámenes sobre estados financieros, certificaciones que se expidan con fundamentos en los libros de contabilidad, revisoría fiscal prestación de servicios de auditoría, así como todas aquellas actividades conexas con la naturaleza de la función profesional del Contador Público, tales como: la asesoría tributaria, la asesoría gerencial, en aspectos contables y similares.

Parágrafo 1o. Los Contadores Públicos y las sociedades de Contadores Públicos quedan facultadas para contratar la prestación de servicios de las actividades relacionadas con la ciencia contable en general y tales servicios serán prestados por Contadores Públicos o bajo su responsabilidad.<sup>37</sup>

**2.4.3 Ley 675 de 2001. Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal.** ARTÍCULO 2°. Principios orientadores de la ley. Son principios orientadores de la presente ley:

1. Función social y ecológica de la propiedad. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán respetar la función social y ecológica de la propiedad, y por ende, deberán ajustarse a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente.
2. Convivencia pacífica y solidaridad social. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán propender al establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores.

---

<sup>37</sup> COLOMBIA. CONGRESO DE COLOMBIA Ley 43 1990. Por la cual se adiciona la Ley 145 de 1960, reglamentaria de la profesión de Contador Público y se dictan otras disposiciones. [En línea] (Septiembre 8 de 2015), disponible en < [http://www.mineducacion.gov.co/1621/articles-104547\\_archivo\\_pdf.pdf](http://www.mineducacion.gov.co/1621/articles-104547_archivo_pdf.pdf)> p 1

3. Respeto de la dignidad humana. El respeto de la dignidad humana debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como las de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la ley.
4. Libre iniciativa empresarial. Atendiendo las disposiciones urbanísticas vigentes, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, así como los integrantes de los órganos de administración correspondientes, deberán respetar el desarrollo de la libre iniciativa privada dentro de los límites del bien común.
5. Derecho al debido proceso. Las actuaciones de la asamblea o del consejo de administración, tendientes a la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, deberán consultar el debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación.

ARTÍCULO 10. Procedimiento. La propiedad horizontal se extingue total o parcialmente por las causales legales antes mencionadas, una vez se eleve a escritura pública la decisión de la asamblea general de propietarios, o la sentencia judicial que lo determine, cuando a ello hubiere lugar, y se inscriba en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

ARTÍCULO 11. División de la copropiedad. Registrada la escritura de extinción de la propiedad horizontal, la copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes deberá ser objeto de división dentro de un plazo no superior a un año.

Para tales efectos cualquiera de los propietarios o el administrador, si lo hubiere, podrá solicitar que los bienes comunes se dividan materialmente, o se vendan para distribuir su producto entre los primeros a prorrata de sus coeficientes de copropiedad.

La división tendrá preferencia si los bienes comunes son susceptibles de dividirse materialmente en porciones sin que se deprecien por su fraccionamiento, siempre y cuando las normas urbanísticas así lo permitan. Se optará por la venta en caso contrario. Se aplicarán en lo pertinente las normas sobre división de comunidades previstas en el Capítulo III, Título XXXIII del Libro Cuarto del Código Civil y en las normas que lo modifiquen, adicionen o subroguen.<sup>38</sup>

**2.4.4 Ley 1314 de 2009. Por la cual se regulan los principios y normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de información aceptados en Colombia, se señalan las autoridades competentes, el procedimiento para su expedición y se determinan las entidades responsables de vigilar su cumplimiento.** Artículo 1°. Objetivos de esta ley. Por mandato de esta ley, el Estado, bajo la dirección del Presidente la República y por intermedio de las entidades a que hace referencia la presente ley, intervendrá la economía, limitando la libertad económica, para expedir normas contables, de información financiera y de aseguramiento de la información, que conformen un sistema único y homogéneo de alta calidad, comprensible y de forzosa observancia, por cuya virtud los informes contables y, en particular, los estados financieros, brinden información financiera comprensible, transparente y comparable, pertinente y confiable, útil para la

---

<sup>38</sup> COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 675 de 2001. Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal. Edición littio. 2009. P 11

toma de decisiones económicas por parte del Estado, los propietarios, funcionarios y empleados de las empresas, los inversionistas actuales o potenciales y otras partes interesadas, para mejorar la productividad, la competitividad y el desarrollo armónico de la actividad empresarial de las personas naturales y jurídicas, nacionales o extranjeras. Con tal finalidad, en atención al interés público, expedirá normas de contabilidad, de información financiera y de aseguramiento de información, en los términos establecidos en la presente ley.

Con observancia de los principios de equidad, reciprocidad y conveniencia nacional, con el propósito de apoyar la internacionalización de las relaciones económicas, la acción del Estado se dirigirá hacia la convergencia de tales normas de contabilidad, de información financiera y de aseguramiento de la información, con estándares internacionales de aceptación mundial, con las mejores prácticas y con la rápida evolución de los negocios.

Mediante normas de intervención se podrá permitir u ordenar que tanto el sistema documental contable, que incluye los soportes, los comprobantes y los libros, como los informes de gestión y la información contable, en especial los estados financieros con sus notas, sean preparados, conservados y difundidos electrónicamente. A tal efecto dichas normas podrán determinar las reglas aplicables al registro electrónico de los libros de comercio y al depósito electrónico de la información, que serían aplicables por todos los registros públicos, como el registro mercantil. Dichas normas garantizarán la autenticidad e integridad documental y podrán regular el registro de libros una vez diligenciados.<sup>39</sup>

**2.4.5 Normas de Auditoría generalmente aceptadas.** Artículo 7o. De las normas de auditoría generalmente aceptadas. Las normas de auditoría generalmente aceptadas, se relacionan con las cualidades profesionales del Contador público, con el empleo de su buen juicio en la ejecución de su examen y en su informe referente al mismo. Las normas de auditoría son las siguientes:

1. Normas Personales.

a) El examen debe ser ejecutado por personas que tengan entrenamiento adecuado y estén habilitadas legalmente para ejercer la Contaduría Pública en Colombia.

b) El Contador Público debe tener independencia mental en todo lo relacionado con su trabajo, para garantizar la imparcialidad y objetividad de sus juicios.

c) En la ejecución de su examen y en la preparación de sus informes, debe proceder con diligencia profesional.

2. Normas relativas a la ejecución del trabajo.

a) El trabajo debe ser técnicamente planeado y debe ejercerse una supervisión apropiada sobre los asistentes, si los hubiere.

---

<sup>39</sup> COLOMBIA. REPUBLICA DE COLOMBIA. Ley 1314 de 2009. Por la cual se regulan los principios y normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de información aceptados en Colombia, se señalan las autoridades competentes, el procedimiento para su expedición y se determinan las entidades responsables de vigilar su cumplimiento. [En línea] (Julio 13 de 2009), disponible en < <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Normal.jsp?i=36833> > p 1

b) Debe hacerse un apropiado estudio y una evaluación del sistema de control interno existente, de manera que se pueda confiar en él como base para la determinación de la extensión y oportunidad de los procedimientos de auditoría.

c) Debe obtenerse evidencia válida y suficiente por medio del análisis, inspección, observación, interrogación, confirmación y otros procedimientos de auditoría, con el propósito de allegar bases razonables para el otorgamiento de un dictamen sobre los Estado Financieros sujetos a revisión.

3. Normas relativas a la rendición de informes.

a) Siempre que el nombre de un Contador Público sea asociado con estados financieros, deberá expresar de manera clara e inequívoca la naturaleza de su relación con tales estados. Si practicó un examen de ellos, el Contador Público deberá expresar claramente el carácter de su examen, su alcance y su dictamen profesional sobre lo razonable de la información contenida en dichos estados financieros.

b) El informe debe contener indicación sobre si los estados financieros están presentados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia.

c) El informe debe contener indicación sobre si tales principios han sido aplicados de manera uniforme en el período corriente en relación con el período anterior.

d) Cuando el Contador Público considere necesario expresar salvedades sobre algunas de las afirmaciones genéricas de su informe y dictamen, deberá expresarlas de manera clara e inequívoca, indicando a cuál de tales afirmaciones se refiere y los motivos e importancia de la salvedad en relación con los estados financieros tomados en conjunto.

e) Cuando el Contador Público considere no estar en condiciones de expresar un dictamen sobre los estados financieros tomados en conjunto deberá manifestarlo explícita y claramente.

Parágrafo. (Cuando fuera necesario, el Consejo Técnico de la Contaduría Pública, complementará y actualizará las normas de auditoría de aceptación general, de acuerdo con las funciones señaladas para este organismo en la presente ley).<sup>40</sup>

**2.4.6 Normas Internacionales de Auditoría. (NIAs)** se deberán aplicar en la auditoría de los estados financieros. Las NIAs también deberán aplicarse, con la adaptación necesaria, a la auditoría de información de otra clase y a servicios relacionados.

Las NIAs contienen principios básicos y procedimientos esenciales (identificados en letra negra) juntos con lineamientos relacionados en forma de material explicativo y de otro tipo. Los principios básicos y los procedimientos esenciales deberán ser interpretados en el contexto del material explicativo y de otro tipo que proporciona lineamientos para su aplicación.

---

<sup>40</sup> COLOMBIA. CONGRESO DE COLOMBIA Ley 43 1990. Por la cual se adiciona la Ley 145 de 1960, reglamentaria de la profesión de Contador Público y se dictan otras disposiciones. Capítulo I, [En línea] (Septiembre 8 de 2015), disponible en < [http://www.mineducacion.gov.co/1621/articles-104547\\_archivo\\_pdf.pdf](http://www.mineducacion.gov.co/1621/articles-104547_archivo_pdf.pdf)> p 1

Para comprender y aplicar los principios básicos y los procedimientos esenciales junto con los lineamientos relacionados, es necesario considerar todo el texto de la NIA incluyendo el material explicativo y de otro tipo contenido en la NIA, y no sólo el texto resaltado.

En circunstancias especiales, un auditor puede juzgar necesario apartarse de una NIA para lograr en forma más efectiva el objetivo de una auditoría. Cuando tal situación surge, el auditor deberá estar preparado para justificar la desviación.

**Fraude y error (NIA 11).** Esta norma trata la responsabilidad del auditor para la detección de información significativamente errónea que resulte de fraude o error, al efectuar la auditoría de información financiera. Proporciona una guía con respecto a los procedimientos que debe aplicar el auditor cuando encuentra situaciones que son motivo de sospecha o cuando determina que ha ocurrido un fraude o error.

**(NIA 31).** Esta norma tiene como objetivo establecer normas y pautas sobre la responsabilidad del auditor en la consideración de las leyes y reglamentaciones en una auditoría de estados financieros. Esta norma es aplicable a las auditorías de estados financieros pero no a otros trabajos en los que se contrata al auditor para emitir un informe especial sobre el cumplimiento de reglamentaciones específicas.

**La importancia relativa de la auditoría (NIA 25).** Esta norma se refiere a la interrelación entre la significatividad y el riesgo en el proceso de auditoría. Identifica tres componentes distintos del riesgo de auditoría: riesgo inherente, riesgo de control y riesgo de detección. Tomando conciencia de la relación entre significatividad y riesgo, el auditor puede modificar sus procedimientos para mantener el riesgo de auditoría en un nivel aceptable.<sup>41</sup>

---

<sup>41</sup> CONSULTORIO CONTABLE. Normas internacionales de Auditoria (NIAS) [En línea] (2015), disponible en <http://www.eafit.edu.co/escuelas/administracion/consultorio-contable/Documents/Nota%20de%20Clase%2023%20NORMAS%20INTERNACIONALES%20DE%20AUDITORIA%20%28NIAS%29.pdf>> p 1

### **3 DISEÑO METODOLOGICO**

#### **3.1 TIPO DE INVESTIGACIÓN**

Franklin (1997) define la investigación documental aplicada a la organización de empresas como una técnica de investigación en la que “se deben seleccionar y analizar aquellos escritos que contienen datos de interés relacionados con el estudio”.<sup>42</sup>

La anterior definición coinciden en que la investigación documental es una técnica que permite obtener documentos nuevos en los que es posible describir, explicar, analizar, comparar, criticar entre otras actividades intelectuales, un tema o asunto mediante el análisis de fuentes de información. El desarrollo de un proceso de investigación documental completo da como producto diferentes tipos de trabajos documentales entre los que se encuentran compilaciones, ensayos, críticas valorativas, estudios comparativos, memorias, monografías entre otros. Con el propósito de diferenciarlos se procedió a dar una breve explicación de cada uno de ellos.

El trabajo de investigación que se realizó fue basado en la investigación documental, ya que se implementó archivo permanente, con la revisión de los documentos existentes en la empresa con la nómina, estados financieros, notas de contabilidad, entre otros.

#### **3.2 POBLACION Y MUESTRA**

La población objeto de estudio estuvo conformada por, el representante legal, auxiliar contable, presidente de la Junta Directiva y revisor fiscal del centro comercial el mercado.

Teniendo en cuenta que la población es reducida se tomó en su totalidad para hacer la investigación. De igual forma se utilizó documentos como cédulas analíticas, comprobantes de contabilidad, comprobante de ingresos, recibos de caja, facturas, balances generales, estados de resultados, nomina, entre otros.

#### **3.3 TECNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCION DE INFORMACION**

Para la recolección de la información se utilizó la consulta directa, la observación directa y la encuesta aplicada a los empleados mencionados en la población.

---

<sup>42</sup>AVILA BARAY. Héctor Luis. Introducción a la Metodología de la Investigación, Ed. Mc Graw-Hill, México. 2010. P 24

### **3.4 PROCESAMIENTO Y ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN**

Los datos obtenidos mediante la aplicación de los instrumentos de recolección de la información fueron analizados cuantitativamente a través de tablas y cuadros, mediante la interpretación de los datos numéricos y el análisis de cada respuesta para la forma cualitativa y cuantitativamente.

## **4 PRESENTACIÓN DE RESULTADOS**

### **4.1 MEMORÁNDUM DE LA PLANIFICACIÓN PARA VERIFICAR SU DESEMPEÑO DE ACUERDO A LAS NORMAS LEGALES EN EL MERCADO PÚBLICO, PROPIEDAD HORIZONTAL.**

A continuación se presenta el memorándum de planificación para la auditoria aplicada al centro comercial mercado público, propiedad horizontal, con el objetivo de realizar la primera etapa de auditoria, para el estudio general de la entidad.

#### **Antecedentes de la auditoria.**

No se han realizado auditoria financieras en los periodos anteriores.

#### **Objetivo de la auditoria.**

Examinar y evaluar los documentos, operaciones, registros, estados financieros y control interno de la Propiedad Horizontal Centro Comercial el Mercado Público de la ciudad de Ocaña, Norte de Santander, y emitir un dictamen sobre la razonabilidad de la información.

#### **Alcance.**

Se evaluará los periodos referentes a los años 2013-2014 basado en las NAGAS (Normas de auditoría generalmente aceptadas).

#### **Conocimiento del negocio.**

Factores económicos generales:

La situación financiera actual se puede calificar como buena, aunque se afirma que no se cuenta con los recursos económicos necesarios para un adecuado funcionamiento financiero y social, de otra parte ya que se cuenta con un revisor fiscal este realiza evaluaciones periódicas de los recursos económicos de la empresa con el fin de informar a la junta directiva sobre el avance económico y financiero de la entidad.

En la actualidad la entidad es competitiva en la actividad que se realiza, aunque no se debe desconocer que se cuenta con debilidades como es la falta de inversión en la parte social, de otra parte los directivos de la propiedad reconocen que los asociados tienen necesidades ya que estos las manifiestan a través de informes a la administradora y oficios enviados por los copropietarios y arrendatarios donde manifiestan sus diferentes inquietudes.

Condiciones potenciales que afectan el negocio de la entidad:

Recursos económicos limitados.

El mercado y la competencia.

Falta de inversión social.  
Actividad cíclica o por temporada.  
Poca capacitación de sus empleados en el área contable y financiera.

### **La entidad.**

División interna de la infraestructura:

El Centro Comercial El Mercado Publico tiene 53 mesas a cargo de AECO (Asociación De Expendedores De Carne De Ocaña), 205 locales en el primer piso, en el segundo piso 24 cocinas y 52 locales.

### **Dueños beneficiarios.**

El centro comercial el mercado público propiedad horizontal es una entidad jurídica cuyos copropietarios son comerciantes de Ocaña y su provincia.

### **Estructura del capital.**

Todo propietario de un bien inmueble privado está obligado al pago mensual de las cuotas de administración que son necesarias para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes. Para los locales de la primera planta la cuota promedio es de \$ 29.000 y los locales a nombre de la Alcaldía Municipal es de \$ 13.000 (estos locales son arrendados para personas de la tercera edad y desplazados asumiendo la Alcaldía Municipal el pago de las cuotas de administración atrasadas por estas personas.)

### **Fuentes de financiamiento.**

El Centro Comercial El Mercado Publico tiene un crédito con CREDISERVIR por un valor de \$ 20.000.000, se adquirió el 27 de abril del 2013 con el fin de comprar las cámaras de seguridad.

Cuadro 1. Consejo directivo 2015-2016.

<b>Nombre y apellidos.</b>	<b>Cargo.</b>
Ramon Casadiegos.	Presidente.
Noriel Sánchez.	Vicepresidente.
Carlos López.	Fiscal.
Iriel Casadiegos.	Tesorero.
Miguel Sánchez.	Secretario.

Fuente. Autores del proyecto

Cuadros 2. Junta de vigilancia.

Nombre y apellidos.	Cargo.
William Collantes.	Representante por AECO
Alvaro Vergel.	Representante del municipio.

Fuente. Autores del proyecto

**Reseña histórica.** El centro comercial el mercado, surgió con la idea de centralizar el comercio de la ciudad de Ocaña ya que este estaba disperso por los barrios populares como lo son la piñuela, Villanueva y el carretero, pues esta gran obra tuvo su inicio en 1941 cuando el Arquitecto italiano Aladino Benigni en compañía del maestro de construcción Carlos Mazile, unieron esfuerzos para realizar la construcción en un terreno perteneciente al señor Jesús Sanjuán que también se conocía como EL LLANO DE JESUS SANJUAN donde se realizaban las corralejas y se instalaban circos.

Esta construcción vio la luz en el mes de diciembre del año siguiente, 1942 y se inauguró con el nombre de MERCADO CUBIERTO DE OCAÑA propiedad de la alcaldía municipal. Sin embargo no se lograba hacer llegar a toda la ciudadanía a realizar sus compras en el nuevo mercado por eso, utilizaron como estrategia las retretas en la plaza, con lo que se atrajo a la población; para aquel tiempo no existían locales, eran solo mesones de concreto que servían para exhibir los productos de cada uno de los comerciantes.

Con el tiempo, los camiones de Convención empezaron a aparcarse en esta zona, trayendo panela, banano y otros productos luego el camión lechero de Don Hernán Torres también hizo su arribo desde Sanín Villa y también los burros con las cargas de los campesinos de los corregimientos aledaños como Las chircas, Las Liscas entre otros con esto, el MERCADO CUBIERTO DE OCAÑA, empezó a dar los frutos para los cuales estaba diseñado.

Algunos personajes que se podrían destacar de esta época, los señores: Abraham Trigos, quien llegó al centro comercial el mercado, al tercer día de su apertura y el local costó la suma de 300 pesos, para aquel entonces era una liquidación de un trabajo que había realizado, en estas mismas condiciones llegaron Atilio Angarita, José A. Pino el popular CHANGUA, Marcos Jiménez, Ramón Amaya, Ángel Carrascal y muchos otros que apostaron a esta plaza como centro de comercialización.

Llegó a ser tan grande el impacto del MERCADO CUBIERTO DE OCAÑA, que en un sector al que llamaban “EL GARRAPATERO” (ahora barrio San José), funcionó una escuela de la cual no se tiene el nombre exacto, porque quienes asistían a dicha escuela decían que estudiaban en el garrapatero, y sirvió para que los hijos de quienes trabajan en el mercado, asistieran a clase una vez terminaban con el trabajo que les asignaban sus padres. También era curioso ver que solo había un policía que cuidaba el mercado y sus alrededores, y el correctivo para las personas que hacían alborotos, era barrer el interior del

mercado y sus calles aledañas, para esto el mismo policía pedía prestadas las escobas y recogedores en los locales y así mantenía el orden en la zona.

Como en toda plaza de mercado siempre se encontraban personajes algo especiales a quienes dieron apodos como “Juancho Paletas”, a una señora la conocían como “ZAPATILLA” porque caminaba en la punta de su pie derecho, al señor Rufino Pacheco Lo apodaban “MILLON Y MEDIO” porque el dinero lo llevaba en un pollero (especie de costal), y en su tuvieron su súper héroe conocido como Elías “EL DIABLO”, quien tenía la fantástica habilidad de levantar en sus hombros dos bultos de papa que pesaban 125 libras cada uno. En este diario vivir el mercado de Ocaña se posesionaba, pasaron muchas administraciones locales, y el mercado seguía en pie hasta que en el año de 1998 en la administración del señor José Aquiles Rodríguez Martínez (QEPD), se hace la venta a cada uno de los dueños de local de las acciones del mercado, convirtiéndolos en copropietarios, la alcaldía conservó la segunda planta de la propiedad, y desde entonces se conoce como CENTRO COMERCIAL EL MERCADO propiedad horizontal; las cosas seguían igual el modo de comercio no cambió solo la razón social y la estructura organizacional.

En 2007 quizás se vivió una de las situaciones que puso en riesgo la edificación, un incendio arrebato con gran parte de las instalaciones, afectando a los comerciantes, al comercio y a la arquitectura histórica de nuestro municipio no obstante, con la pujanza y el espíritu de lucha de los copropietarios se logró reconstruir lo que se había perdido y se dejó de lado aquel suceso y se inició la nueva era del CENTRO COMERCIAL EL MERCADO.

Ahora cuenta con mejores instalaciones y conservando la estructura y el diseño original, se encuentra en un proceso de mejoramiento de imagen, y pretenden incursionar en el comercio a nivel nacional, con lo que demuestran las ganas y el deseo de ser cada día mejor, porque el CENTRO COMERCIAL EL MERCADO, no es solo un punto de comercio, es historia, es cultura, es tradición para el pueblo ocañero.

**Misión.** Es propósito de la propiedad horizontal centro comercial el mercado prestar un servicio adecuado y eficiente de venta al público de productos de primera necesidad, teniendo como carta de presentación los principios de honestidad comercial, excelente calidad de los artículos, cumplimiento de las normas de higiene, sanidad y seguridad con el fin de ofrecer una atención al público óptima.

**Visión.** La propiedad horizontal centro comercial el mercado, ofrecerá condiciones aptas para la compra y venta de artículos de primera necesidad, con el fin de consolidarse como el centro más grande de comercialización de nor-oriente colombiano.

**Valores.** Según el reglamento interno de la propiedad horizontal CENTRO COMERCIAL EL MERCADO, en su capítulo primero establece como valores los siguientes:

Función social y ecológica de la propiedad: este reglamento de propiedad horizontal, deberá respetar la función social y ecológica de la propiedad, y por ende deberán ajustarse a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente.

Convivencia pacífica y solidaridad social: propender al establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios y tenedores.

Respeto a la dignidad humana: el respeto a la dignidad humana debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la ley.

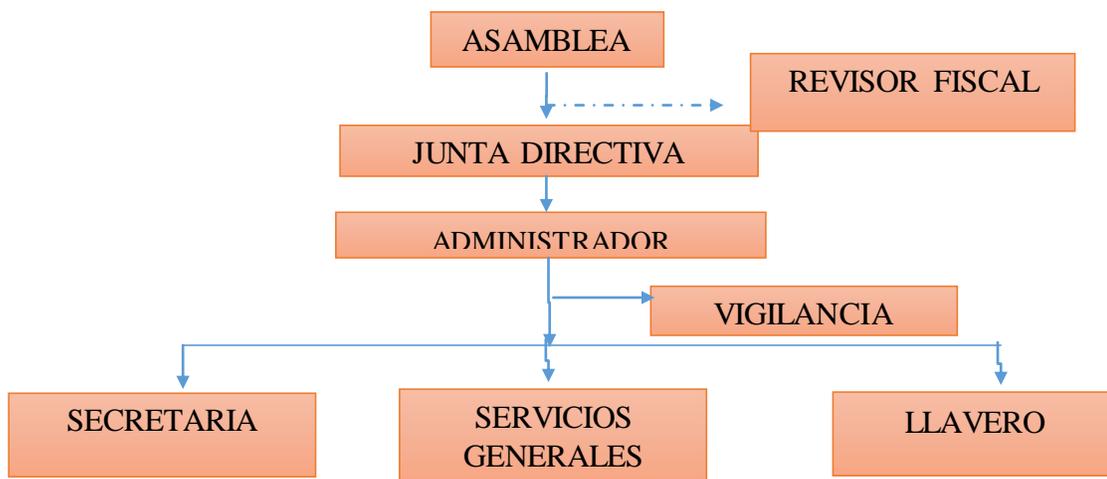
Libre iniciativa empresarial: atendiendo las disposiciones urbanísticas vigentes, el reglamento de propiedad horizontal CENTRO COMERCIAL EL MERCADO, así como los integrantes de los órganos de administración respectivos, respetaran el desarrollo de la libre iniciativa empresarial dentro de los límites del bien común.

Derecho el debido proceso: las actuaciones de la asamblea o del consejo de administración tendientes a la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, deberán consultar el debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación.

### **Estructura organizacional:**

La entidad cuenta con la siguiente estructura organizacional:

Figura 1. Organigrama.



Fuente. Centro comercial el mercado.

**Empleados.** La entidad cuenta con 6 empleados, cada uno con su cargo específico distribuidos de la siguiente manera:

2 personas en oficios varios.

2 vigilantes.

1 Auxiliar contable.

Administradora.

**Servicios y Clientes.** El centro comercial El Mercado Público presta los servicios como recaudo de recibos, servicios de vigilancia, recolección de basuras entre otras.

Sus principales clientes son los copropietarios de los bienes inmuebles privados.

**Proveedores.** Según las necesidades, la administración opta por analizar precios y calidad mediante visitas directas a los establecimientos de comercio de quien potencialmente debe suministrar los elementos, insumos o equipos.

Para la selección del proveedor se utilizan los criterios de economía, calidad, garantía y servicios postventa. Cuando las compras son altas en valor la entidad solicita cotizaciones a oferentes.

**Inversionistas.** La propiedad horizontal no tiene inversionistas, pero si participación en proyectos a nivel local, departamental o nacional para financiar algún tipo de mejoras que vaya hacia el bienestar de los copropietarios.

**Sistema de contabilidad.** Las políticas contables adoptadas por la entidad están basadas en la ley 2649 de 1993. Estos procedimientos son realizados por la auxiliar contable. El sistema de contabilidad es computarizado aunque algunos registros se manejan manualmente, llevándose los siguientes libros: libro de mayor y balance, nomina, registros auxiliares, entre otros.

**Legislación.** Las normas legales aplicables al Centro Comercial El Mercado Público son: Constitución política de Colombia.

Ley 675 de 2001. Régimen actual de propiedad horizontal.

Cuadro 3. Funcionarios principales.

<b>Nombre y apellidos</b>	<b>Cargos.</b>
Leyne Karina Puentes Angarita	Administradora del Centro Comercial El Mercado.
Julieth mora	Secretaria y auxiliar contable.
José Andrés ayona Soto.	Revisor Fiscal.
Ramón Casadiegos.	Presidente del Consejo Directivo

Fuente. Autores del proyecto

### **Puntos de interés para la auditoría.**

En el relevamiento preliminar efectuado, se ha observado los siguientes aspectos que se debe considerar en la auditoría:

Liquidación de nómina para el periodo comprendiendo entre 2013 y 2014.

Manejo de los saldos de caja menor.

Amortización de diferidos.

Depreciación de propiedad planta y equipo.

### **Identificación de las áreas importantes a ser examinadas.**

Nómina: presenta debilidades en su liquidación y estructura.

Disponible: el flujo de caja no se mantiene bajo una base de fondo fijo, de igual manera la responsabilidad de la caja no está limitada a una sola persona.

Deudores: deudas atrasadas por concepto de pago de las cuotas de administración.

Diferidos: se presenta un diferido cuya amortización no se realizó desde el año 2008 hasta la fecha.

Propiedad planta y equipo: inadecuado manejo de la depreciación de equipos y su debida clasificación.

### **Determinación de la muestra.**

Basados en las cuentas más significativas se tomarán muestras para las pruebas de cumplimiento y sustantivas.

### **Técnicas de Auditoría.**

Son métodos prácticos de investigación y prueba, que el auditor utilizará para obtener la evidencia que le permita emitir su opinión profesional.

Las técnicas de auditoría que se utilizarán son las siguientes:

Estudio General. Aplicaremos el juicio profesional, sólido y amplio, basado en nuestra preparación y experiencia, para obtener los datos e información de la organización, así como situaciones importantes que requieran de atención especial.

Análisis. Se clasificará y agrupará los elementos que conforman una cuenta o partida determinada.

Inspección. Constataremos los bienes o documentos, con el propósito de asegurar la existencia de un activo o de una operación registrada o presentada en los estados financieros.

Observación. Esta técnica consiste en que el auditor se cerciora personalmente de hechos y circunstancias relacionados con la forma como se realizan las operaciones en la empresa por parte del personal de la misma.

Cuestionario. Es un conjunto de preguntas que se confecciona para obtener información con algún objetivo en concreto. Existen numerosos estilos y formatos de cuestionarios, de acuerdo a la finalidad específica de cada uno.

Confirmación. Se obtendrá una comunicación por escrito de una persona independiente de la organización, que se encuentre en la posibilidad de conocer la naturaleza y condiciones de la operación, de manera que pueda confirmar de una manera válida.

Investigación. Consistirá en averiguar y obtener información, datos y comentarios de los funcionarios y empleados de la organización.

Declaración. Se revelará por escrito el resultado de las investigaciones realizadas con los funcionarios y empleados de la organización.

Certificación. Se obtendrá un documento legalizado, que asegure la verdad de un hecho.

### **Evaluación de control interno.**

A continuación se analizarán las tres fases fundamentales que componen el control interno:

Revisión del sistema. El auditor deberá obtener conocimiento y comprensión de los procedimientos y métodos vigentes en Mercado Público Propiedad Horizontal de Ocaña, para poder determinar la confianza en el control interno y si éste es el adecuado. Esta fase se encuentra dentro de la planificación, ya que resulta imprescindible para que el auditor pueda programar su trabajo, y fijar los posibles puntos débiles del mismo.

Esta información se podrá obtener a través de:

Entrevistas con el personal adecuado.

Revisión de los manuales de procedimiento.

Análisis de la descripción de puestos.

Estudio de los diagramas de responsabilidades y centros de decisión.

La información obtenida se puede recoger en forma de respuestas a un cuestionario, memorándum descriptivo o un flujograma.

A continuación para efectos de la auditoria se presentan los componentes del control interno y sus respectivas actividades.

**Componente ambiente de control.** Se revisara si las condiciones físicas, sociales o culturales de la entidad, son las requeridas para lograr un adecuado desempeño en las labores de cada uno de los empleados, representadas en pautas de comportamiento, control de sus actividades y operación que facilite el cumplimiento de las metas.

Se diseñará una entrevista y cuestionario, que serán aplicados al administrador, secretaria y revisor fiscal, con el fin de conocer aspectos relevantes para el desarrollo de la auditoria.

**Componente direccionamiento estratégico.** Se evaluará si la ruta organización de la entidad cumple con la misión y si el alcance de su visión conduce al cumplimiento de sus objetivos globales. De igual forma lo anterior se ajustará bajo los parámetros de calidad, eficiencia y eficacia, requeridos por las Normas de auditoria.

**Componente administración del riesgo.** Se clasificarán los riesgos de acuerdo a los parámetros de auditoria que los describe como inherente, control y detección.

En el riesgo inherente se tendrá en cuenta los aspectos generales de la organización que incluyen su tipo, tamaño, cultura, estructura y los procedimientos aplicables a la administración

En el riesgo de control será de vital importancia analizar mecanismos de control financiero, contable, operacional e información y comunicación.

En el riesgo de detección se identificarán las posibles fallas en cuanto a la metodología aplicada en la auditoria, relacionado con la administración de recursos, enfermedad, contingencia en el grupo auditor, conocimiento previo de la unidad a ser auditada.

Lo anterior se hace con el fin de estudiar y evaluar aquellas situaciones que puedan afectar e impedir el cumplimiento de los objetivos, permitiendo emprender las acciones necesarias de protección y aseguramiento contra los efectos ocasionados por la ocurrencia de estos eventos.

**Componente actividades de control.** Se revisarán las todas las actividades que al articularse garanticen el control en la ejecución de la función, planes y programas de la entidad, haciendo efectivas las acciones necesarias al manejo de riesgos y orientando la operación hacia la consecución de sus resultados, metas y objetivos.

**Componente de información.** Se identificarán los canales de comunicación e información sobre eventos internos y externos que suceden en la organización, con el fin de reducir la incertidumbre y aumentar el conocimiento de la entidad, ayudando a la toma de decisiones y así vincular a la entidad con su entorno y que permita la ejecución de las operaciones.

Cuadro 4. Marcas

A continuación se mostrará las marcas de auditoría que nos permite identificar el archivo permanente y corriente.

<b>ARCHIVO PERMANENTE</b>	<b>MARCA</b>
Misión	M
Visión	V
Manual de funciones.	M/F
Manual de convivencia.	M/C
Manual de salud y seguridad industrial.	M/S_S_I
Reseña histórica	R/H
Valores cooperativos.	V/C
Objetivos institucionales.	O/I
Balance general.	B/G
Estado de resultados.	E/R
Nominas	N.
Acta de asamblea.	A/As
RUT	RUT
Información exógena.	I/E
<b>ARCHIVO CORRIENTE</b>	<b>MARCA</b>
Programa De Auditoria	PR/A
Plan De Auditoria	PL/A
Papeles De Trabajo	P/T
❖ Cuadro de Resumen 1	P/T_CR_1
❖ Cuadro de Resumen 2	P/T_CR_2
❖ Evidencia Fotográfica	P/T_EF
❖ Encuesta	P/T_EN
❖ Cuestionario.	P/T_C
❖ Lista De Hallazgos.	P/T_LH
❖ Hoja De Trabajo.	P/T_HT
❖ Lista De Chequeo	P/T_LC
Evaluación del control interno.	E/CI
Informe de auditoría.	I/A
Plan de mejoramiento.	P/M

Fuente. Autores del proyecto

Cuadro 5. Cronograma de actividades.

El siguiente cuadro representa las actividades realizadas por el grupo auditor, con el tiempo estimado para su desarrollo.

N°	ACTIVIDAD	MESES							
		Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
1.	Planificación.								
1.1	Familiarización	X	X						
1.2	Visita preliminar.	X	X						
1.3	Evaluación de control interno.		X	X					
1.5	Plan de trabajo de auditoría.			X					
	Planificación de papeles de trabajo			X	X				
2.	Ejecución.					X	X	X	
	Aplicación de pruebas y papeles de trabajo					X	X	X	
3.	Presentación de resultados.								X
3.1	Elaboración del informe final								X
3.2	Presentación del informe final								X

Fuente. Autores del proyecto

Cuadro 6. Plan de trabajo de auditoria.

<b>Empresa auditada:</b> Propiedad Horizontal Centro Comercial el Mercado Publico						
<b>Alcance:</b> Se evaluara los periodos referentes a los años 2013-2014 basado en las NAGAS (Normas de auditoría generalmente aceptadas).						
<b>Objetivo:</b> Examinar y evaluar los documentos, operaciones, registros, estados financieros y control interno de la Propiedad Horizontal Centro Comercial el Mercado Público de la ciudad de Ocaña, Norte de Santander, y emitir un dictamen sobre la razonabilidad de la información.						
<b>Elaborado por:</b>				<b>Elaborado por:</b>		
N°	FECHA	ACTIVIDAD	TECNICAS DE AUDITORIA	OBSERVACIÓN	FUENTE	RFP/T
1	05/10/2015	Conocimiento previo de la empresa.	Estudio general, investigación.			
2	05/10/2015	Ejecutar el primer cuestionario a la auxiliar contable, administradora y revisor fiscal.	Indagación.			
3	05/10/2015	Ejecutar el segundo cuestionario a la auxiliar contable.	Indagación.			
4	05/10/2015	Ejecutar la lista de chequeo.	Indagación			
<b>NOMINA</b>						
5	05/10/2015	Analizar el proceso interno de liquidación de nómina.	Calculo, investigación, observación, indagación, evaluación.			
6	05/10/2015	Realizar consulta externa sobre el procedimiento legal de liquidación de nómina.	Investigación, indagación.			
7	05/10/2015	Identificar cada una de las partes que componen la nómina.	Observación, análisis, investigación, evaluación.			

Continuación (Cuadro 6)

8	05/10/2015	Realizar lista de hallazgos.				
9	06/10/2015	Tomar una muestra aleatoria de 3 meses para lo año 2013.	Observación, indagación, análisis.			
10	06/10/2015	Tomar una muestra aleatoria de 3 meses para lo año 2014.	Observación, indagación.			
11	06/10/2015	Analizar el procedimiento de liquidación de nómina para la muestra aleatoria escogida.	Calculo, observación, análisis, evaluación.			
12	06/10/2015	Realizar lista de hallazgos.				
13	07/10/2015	Analizar el proceso de pago de los aportes parafiscales y seguridad social para el mes de noviembre del 2013.	Calculo, observación, análisis.			
14	07/10/2015	Analizar la planilla interna del pago de seguridad social para el año 2013 y 2014.	Calculo, observación, evaluación, análisis.			
15	07/10/2015	Comparar la planilla de pago de cesantías interna (para el año 2013 y 2014) y la emitida por el fondo de ahorro.	Comparación, evaluación.			
16	07/10/2015	Realizar lista de hallazgos.				
17	09/10/2015	Realizar encuesta con la auxiliar contable para conocer el proceso de liquidación de seguridad social y aportes parafiscales.	Indagación.			
18	09/10/2015	Realizar consulta externa sobre el procedimiento legal de liquidación seguridad social	Indagación, investigación.			
19	09/10/2015	Realizar el cálculo de dos nominas ( noviembre del año 2013, agosto del año 2014 y septiembre del 2015)	Calculo, evaluación, análisis.			
20	09/10/2015	Realizar un análisis comparativo entre las nóminas realizadas y las que liquidan la	Calculo, evaluación, análisis.			

Continuación (Cuadro 6)

		empresa				
21	09/10/2015	Realizar lista de hallazgos				
<b>1. ACTIVO</b>						
<b>11. DISPONIBLE</b>						
22	15/10/2015	Analizar y evaluar la dinámica del grupo <b>DISPONIBLE</b> evaluando el Balance General de los años 2013 y 2014.	Observación, evaluación, análisis.			
23	15/10/2015	Comparar los saldos de la subcuenta caja menor en los comprobantes de contabilidad mensual hasta fin de año contra el saldo del balance general de 2013.	Calculo, comparación, observación, evaluación.			
24	15/10/2015	Comparar los saldos de la subcuenta bancos en los comprobantes de contabilidad mensual hasta fin de año contra el saldo del balance general y los respectivos extractos bancarios de los años 2013 y 2014.	Calculo, comparación, observación, evaluación.			
25	15/10/2015	Tomar aleatoriamente los recibos de caja y revisar la secuencia numérica y cronológica de los recibos de caja.	Observación, evaluación, análisis.			
26	15/10/2015	Realizar lista de hallazgos				
<b>12. INVERSIONES</b>						
27	15/10/2015	Analizar y evaluar la dinámica del grupo <b>INVERSIONES</b> evaluando el Balance General de los años 2013 y 2014.	Observación, evaluación, análisis.			
28	15/10/2015	Realizar lista de hallazgos				
<b>13. DEUDORES</b>						

Continuación (Cuadro 6)

29	16/10/2015	Analizar y evaluar la dinámica del grupo <b>DEUDORES</b> evaluando el Balance General de los años 2013 y 2014.	Observación, evaluación, análisis.			
30	16/10/2015	Indagar sobre número de locales, la modalidad de pago en las cuotas de administración, estrategias empleadas para recuperar cartera.	Indagación, investigación.			
31	16/10/2015	Comparar los valores de las planillas de pago de cuotas de administración y los respectivos comprobantes de ingreso.	Observación, evaluación, comparación.			
32	16/10/2015	Realizar lista de hallazgos				
<b>15. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO</b>						
33	20/10/2015	Analizar y evaluar la dinámica del <b>GRUPO PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO</b> evaluando el Balance General de los años 2013 y 2014.	Investigación, análisis, evaluación, observación.			
34	20/10/2015	Analizar los componentes de cada cuenta.	Análisis, evaluación, investigación.			
35	20/10/2015	Realizar un análisis de la cuenta <b>EQUIPO DE OFICINA</b> , subcuenta <b>CÁMARAS</b> .	Análisis, evaluación, cálculo.			
36	20/10/2015	Analizar el proceso de depreciación.	Análisis, evaluación, cálculo.			
37	20/10/2015	Realizar lista de hallazgos.				
<b>17. DIFERIDOS</b>						
38	21/10/2015	Analizar y evaluar la dinámica de del grupo <b>DIFERIDOS</b> evaluando el Balance General de los años 2013 y 2014.	Análisis, evaluación, investigación.			
39	21/10/2015	Realizar un análisis de las causas de la no variación de la cuenta de diferidos en los saldos de los años 2013 y 2014	Investigación, evaluación, análisis, indagación.			

Continuación (Cuadro 6)

40	21/10/2015	Realizar una carta dirigida a la gerencia con el fin de informar el hallazgo y la influencia en la razonabilidad de los estados financieros.	Análisis, evaluación.			
41	21/10/2015	Realizar lista de hallazgos				
<b>2. PASIVO</b>						
<b>21. OBLIGACIONES FINANCIERAS</b>						
42	23/10/2015	Analizar y evaluar la dinámica de grupo <b>OBLIGACIONES FINANCIERAS</b> evaluando el Balance General de los años 2013 y 2014.	Análisis, evaluación, investigación.			
43	23/10/2015	Indagar sobre las obligaciones que tiene la empresa con entidades financieras	Indagar, análisis.			
44	23/10/2015	Comparar los saldos registrados en los comprobantes de diario con la tabla de amortización entregada por Crediservir para los años 2013 y 2014.	Calculo, análisis, comparación, observación.			
45	23/10/2015	Realizar lista de hallazgos				
<b>23. CUENTAS POR PAGAR.</b>						
46	27/10/2015	Analizar y evaluar la dinámica de grupo <b>CUENTAS POR PAGAR</b> evaluando el Balance General de los años 2013 y 2014.	Investigación, evaluación, análisis.			
47	27/10/2015	Realizar un análisis de la cuenta retención en la fuente para el año 2013.	Calculo, evaluación, análisis.			
48	27/10/2015	Realizar lista de hallazgos				
<b>26. PASIVOS ESTIMADOS Y PROVISIONES</b>						
49	28/10/2015	Analizar y evaluar la dinámica de grupo <b>PASIVOS ESTIMADOS Y PROVISIONES</b> evaluando el Balance General de los años 2013 y 2014.	Análisis, evaluación, investigación.			

Continuación (Cuadro 6)

50	28/10/2015	Realizar lista de hallazgos				
<b>3. PATRIMONIO</b>						
<b>31. CAPITAL SOCIAL</b>						
51	29/10/2015	Analizar y evaluar la dinámica de grupo <b>CAPITAL SOCIAL</b> evaluando el Balance General de los años 2013 y 2014.	Análisis, evaluación, investigación.			
52	29/10/2015	Realizar lista de hallazgos				
<b>4. INGRESOS</b>						
<b>4.1. INGRESOS OPERACIONALES.</b>						
53	29/10/2015	Analizar y evaluar la dinámica de grupo <b>INGRESOS OPERACIONALES</b> evaluando el Estado de Resultados de los años 2013 y 2014.	Análisis, evaluación, investigación.			
54	29/10/2015	Realizar lista de hallazgos				
<b>4.2. INGRESOS NO OPERACIONALES.</b>						
55	30/10/2015	Analizar y evaluar la dinámica de grupo <b>NO INGRESOS OPERACIONALES</b> evaluando el Estado de Resultados de los años 2013 y 2014.	Análisis, evaluación, investigación.			
56	30/10/2015	Realizar un análisis comparativo entre el valor de los intereses de mora en el Estado De Resultado, y la planilla interna que registra estos valores.	Análisis, investigación, evaluación, observación, cálculo.			
57	30/10/2015	Indagar sobre el procedimiento de multa que se aplica a los copropietarios.	Investigación, indagación.			
58	30/10/2015	Realizar lista de hallazgos				
<b>5. GASTOS</b>						
<b>51. GASTOS ADMINISTRACIÓN.</b>						
59	03/11/2014	Analizar y evaluar la dinámica de grupo	Análisis,			

Continuación (Cuadro 6)

		<b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN</b> evaluando el Estado de Resultados de los años 2013 y 2014.	evaluación, investigación.			
60	03/11/2015	Realizar lista de hallazgos				
<b>52. OPERACIONALES DE VENTA</b>						
61	03/11/2014	Analizar y evaluar la dinámica de grupo <b>GASTOS DE OPERACIONES DE VENTA</b> evaluando el Estado de Resultados de los años 2013 y 2014.	Análisis, evaluación, investigación.			
62	03/11/2015	Realizar lista de hallazgos				
<b>53. NO OPERACIONALES.</b>						
63	04/11/2015	Analizar y evaluar la dinámica de grupo gastos <b>NO OPERACIONALES</b> evaluando el Estado de Resultados de los años 2013 y 2014.	Análisis, evaluación, investigación.			
64	04/11/2015	Compara el valor de los intereses del crédito otorgado por CREDISERVIR registrado en los comprobantes de contabilidad para diciembre del 2013 y 2014 contra la tabla de amortización que entrega CREDISERVIR.	Análisis, evaluación, comparación, cálculo.			
65	04/11/2015	Realizar lista de hallazgos				

Fuente. Autores del proyecto

## Planeación de papeles de trabajo.

### Hoja de trabajo.

FECHA:

Empresa auditada:

Área auditada:

Objetivo:

Descripción de la actividad:

Conclusión:

### LISTA DE HALLAZGOS

FECHA:

Empresa auditada: Propiedad Horizontal Centro Comercial el Mercado Publico.

Área auditada:

Alcance: Se evaluara los periodos referentes a los años 2013-2014 basado en las NAGAS (Normas de auditoría generalmente aceptadas).

Objetivo: Examinar y evaluar los documentos, operaciones, registros, estados financieros y control interno de la Propiedad Horizontal Centro Comercial el Mercado Público de la ciudad de Ocaña, Norte de Santander, y emitir un dictamen sobre la razonabilidad de la información.

DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD:

HALLAZGO N°1

HALLAZGO N°2

HALLAZGO N°3

HALLAZGO N°4

#### 1. Comunicación de resultados.

El resultado final de la auditoria corresponde al periodo comprendido entre 2013 y 2014 y se emitirá el informe sobre los siguientes estados financieros:

Balance general.

Estado de resultados.

## **4.2 FASE DE EJECUCIÓN DE LA AUDITORÍA FINANCIERA (TÉCNICAS DE MUESTREO, EVIDENCIAS, PAPELES DE TRABAJO Y HALLAZGOS DE AUDITORÍA).**

### **Presentación de papeles de trabajo.**

**Entrevista.** Con el objetivo de realizar una adecuada auditoria se realizó inicialmente una entrevista a los funcionarios del Centro Comercial el Mercado de Ocaña, Norte de Santander.

La anterior se ejecutó con el objetivo de realizar una auditoría financiera como proceso de apoyo hacia el mejoramiento continuo del mercado público propiedad horizontal de Ocaña, Norte de Santander. Considerando que la situación financiera actual se puede calificar como buena, aunque se afirma que no se cuenta con los recursos económicos necesarios para un adecuado funcionamiento financiero y social, de otra parte ya que se cuenta con un revisor fiscal este realiza evaluaciones periódicas de los recursos económicos de la empresa con el fin de informar a la junta directiva sobre el avance económico y financiero de la entidad. (Ver anexo 1)

**Cuestionario.** Siguiendo con el objetivo de tener un mayor conocimiento de la entidad se realizó un cuestionario el cual fue aplicado a la administradora y la auxiliar, donde se pudo determinar que la entidad cuenta con un organigrama bien estructurado, las funciones del personal directivo y administrativos están regidos por los estatutos teniendo en cuenta la Ley 675 del 2001, la cual especifica el régimen de propiedad horizontal.

Se lleva un especial orden en las funciones de contabilidad bajo la dirección del administrador y las actividades del auxiliar contable en ajuste a las sugerencias y recomendaciones del revisor fiscal y la persona encargada del manejo de los fondos, de igual forma se cuenta con un manual de procedimientos contables siendo esto de gran ayuda para el área contable, por lo que permite que todos los comprobantes, informes y estados financieros sean revisados y aprobados por las personas encargadas.

En cuanto a caja y bancos se debe decir que la apertura de las cuentas bancarias y las firmas que giran sobre ellas son debidamente autorizadas, ya que existen instrucciones en los bancos donde se informa sobre el debido diligenciamiento de los cheque y las firmas autorizadas, de otra parte el banco tiene especial cuidado cuando y avisa a la empresa cuando una persona no autorizada va a realizar transacciones y la empresa también informa al banco cuando una persona autorizada por la empresa deja de laborar en la empresa.

De otra parte se debe decir que no todas las cuentas bancarias a nombre de la empresa están registradas en cuantas en el mayor general o auxiliar, de igual forma no se preparan duplicados de las consignaciones, ni son sellados por el banco o archivados cronológicamente.

De igual forma la conciliaciones bancarias son preparadas y revisadas por los empleados que no preparen o firmen cheques, los extractos bancarios se entregan directamente en

sobre cerrado y se maneja de forma virtual, de otra parte las notas y avisos con débitos y créditos no los recibe el cajero.

El flujo de caja no se mantiene bajo una base de fondo fijo, de igual forma la responsabilidad de la caja no está limitada a una sola persona, por lo que se evidencia desorden en dicho manejo, aunque se debe afirmar que los pagos de caja menor se deben consultar con la administradora y estos son registrados en los comprobantes de forma ordenada y adecuada.

En la facturación estas son enviadas directamente al departamento de cuentas por pagar y en estas facturas son verificados las cantidades, precios y cálculos. De igual forma todos los asientos son registrados únicamente con base en las copias de las facturas de ventas.

En cuanto a la cobranza los registros de caja son recibidos directamente por el cajero, sin que el cajero tenga custodia de los ingresos y sin haber alguien responsable de la tenencia del libro de facturación.

De otra parte en cuanto al control interno se debe decir que el departamento de contabilidad no mantiene registros permanentes de inventarios permanentes, es decir no se muestran cantidades, localización existencias, mínimos, máximos, costos unitarios o valor total en pesos. Se afirma que los registros permanentes son ajustados según los resultados del conteo físico, sin dejar constancia de registro del conteo físico llevado a cabo en la empresa, en cuanto a la propiedad planta y equipo, para que se produzca una venta se requiere autorización escrita, aunque esta no es enviada al departamento de contabilidad como una prueba.

En cuanto a los activos fijos estos son respaldados por libros auxiliares, siendo esta responsabilidad de una sola persona y registrando esto en los libros correspondientes, de otra parte se observa desorden en el departamento de ventas ya que esto no se encuentra separado de los demás departamentos.

De otra parte en la nómina se observa que no existen cambios de aumentos aprobados, no existen autorizaciones para el descuento por salarios, no se hace un examen al trabajador al ingreso a la empresa y por último no se informa sobre el cumplimiento de las disposiciones relativas a la retención de impuestos sobre los salarios pagados, sobre la legislación laboral y no se guardan los archivos en un lugar donde se tenga acceso a ello.

Teniendo en cuenta lo anterior se puede afirmar que la nómina no se encuentra bien diligenciada, sin ser esta revisada por una persona no perteneciente al departamento, por lo que se evidencia que no se controla la preparación de las nóminas, siendo esta no reconciliada por un empleado que no tenga conexión alguna con la preparación de la nómina y la entrega de cheques. (Ver evidencia 2).

Para la realización de la auditoria se elaboró un plan de trabajo, el cual se expone a continuación.  
Cuadro 7. Planeación de la auditoria.

<b>Empresa auditada:</b> Propiedad Horizontal Centro Comercial el Mercado Publico						
<b>Alcance:</b> Se evaluara los periodos referentes a los años 2013-2014 basado en las NAGAS (Normas de auditoría generalmente aceptadas).						
<b>Objetivo:</b> Examinar y evaluar los documentos, operaciones, registros, estados financieros y control interno de la Propiedad Horizontal Centro Comercial el Mercado Público de la ciudad de Ocaña, Norte de Santander, y emitir un dictamen sobre la razonabilidad de la información.						
<b>Elaborado por:</b> Yenny Fernanda Solano Solano.				<b>Elaborado por:</b> Yosney Franco Sanguino.		
Nº	FECHA	ACTIVIDAD	TECNICAS DE AUDITORIA	OBSERVACIÓN	FUENTE	RFP/T
1	05/10/2015	Conocimiento previo de la empresa.	Estudio general, investigación.	El Centro Comercial El Mercado Publico emplea el régimen de propiedad horizontal según la ley 675 de 2001. Se conoce su misión, visión, organigrama, naturaleza del negocio, manual de funcionamiento, manual de convivencia, manual de salud y seguridad industrial, reseña histórica, valores corporativos.	Misión. Visión. Organigrama. Naturaleza del negocio. Manual de funciones. Manual de convivencia. Manual de salud y seguridad industrial. Reseña histórica. Valores corporativos.	
2	05/10/2015	Ejecutar el primer cuestionario a la auxiliar contable, administradora y revisor fiscal.	Indagación.	Se realizó un cuestionario donde se le aplico a auxiliar contable, administradora y revisor fiscal.		RFP/T_C_1
3	05/10/2015	Ejecutar el segundo cuestionario a la auxiliar contable.	Indagación.	Se realizó el segundo cuestionario solo a la auxiliar contable ya que la administradora actual y el revisor fiscal comenzaron sus actividades este año.		RFP/T_C_2
4	05/10/2015	Ejecutar la lista de chequeo	Indagación	Se realizó con ayuda de la auxiliar contable.		RFP/T_LC

Continuación (Cuadro 7)

NOMINA						
5	05/10/2015	Analizar el proceso interno de liquidación de nómina.	Calculo, investigación, observación, indagación, evaluación.	Para conocer el procedimiento empleado para la liquidación de nómina se escoge la última y se procede a realizar los cálculos respectivos. Además se indaga sobre la forma como realizan los cálculos (modalidad del contratos, pagos, funciones del trabajador, porcentajes en deducciones y apropiaciones que emplean.	Nomina: septiembre de 2015	
6	05/10/2015	Realizar consulta externa sobre el procedimiento legal de liquidación de nómina.	Investigación, indagación.	Se realizó una investigación con un experto para conocer porcentajes en deducciones y apropiaciones de nómina, y la forma adecuada de realizar los cálculos respectivos.		
7	05/10/2015	Identificar cada una de las partes que componen la nómina.	Observación, análisis, investigación, evaluación.	Se toma como muestra una nómina del año 2013 y se identificó las partes que la componen.	Nomina: noviembre de 2013	RFP/T_HT_1
8	05/10/2015	Realizar lista de hallazgos.				RFP/T_LH_68
9	06/10/2015	Tomar una muestra aleatoria de 3 meses para lo año 2013.	Observación, indagación, análisis.	Se toma los meses de mayo, noviembre y diciembre. ( dos quincenas por mes)	Nomina: mayo, noviembre y diciembre de 2013	
10	06/10/2015	Tomar una muestra aleatoria de 3 meses para lo año 2014.	Observación, indagación.	Se toma los meses de julio, agosto, diciembre. (Dos quincenas por mes)	Nomina: julio, agosto y diciembre de 2014.	

Continuación (Cuadro 7)

11	06/10/2015	Analizar el procedimiento de liquidación de nómina para la muestra aleatoria escogida.	Calculo, observación, análisis, evaluación.	Se tomó en cuenta la estructura de las nóminas y los porcentajes de deducciones y apropiaciones.	Nomina: mayo, noviembre y diciembre de 2013. Nomina: julio, agosto y diciembre de 2014.	RFP/T_HT_2
12	06/10/2015	Realizar lista de hallazgos.				RFP/T_LH_69
13	07/10/2015	Analizar el proceso de pago de los aportes parafiscales y seguridad social para el mes de noviembre del 2013.	Calculo, observación, análisis.	Se tomó la nómina de noviembre de 2013 y el recibo de pago de los aportes parafiscales y se comprobó su valor.	Nomina noviembre de 2013.	
14	07/10/2015	Analizar la planilla interna del pago de seguridad social para el año 2013 y 2014.	Calculo, observación, evaluación, análisis.	Se observa una nota en la parte inferior en ambas planillas donde aclara que las cesantías están siendo enviadas a un fondo de ahorro.	Planilla interna de pago de seguridad social (2013)	
15	07/10/2015	Comparar la planilla de pago de cesantías interna (para el año 2013 y 2014) y la emitida por el fondo de ahorro.	Comparación, evaluación.	Se observa que solo un empleado está vinculado con el fondo de ahorro.	La planilla de pago de cesantías interna (2013 Y 2014). Planilla de pago de cesantías Fondo del Ahorro.	
16	07/10/2015	Realizar lista de hallazgos.				RFP/T_LH_69
17	09/10/2015	Realizar encuesta con la auxiliar contable para conocer el proceso de liquidación de seguridad social y aportes parafiscales.	Indagación.	Se hizo una pequeña entrevista a la auxiliar contable para conocer el manejo de la liquidación de las apropiaciones de la nómina. Ella nos comenta que tiene duda en cuanto al pago de vacaciones ya que ellos tienen que pagarle al que la reemplaza al momento de irse de vacaciones.		RFP/T_EN_1

Continuación (Cuadro 7)

18	09/10/2015	Realizar consulta externa sobre el procedimiento legal de liquidación seguridad social	Indagación, investigación.	Se realizó una investigación con un experto para conocer los aspectos legales en el pago de seguridad social.		
19	09/10/2015	Realizar el cálculo de dos nominas ( noviembre del año 2013, agosto del año 2014 y septiembre del 2015)	Calculo, evaluación, análisis.			
20	09/10/2015	Realizar un análisis comparativo entre las nóminas realizadas y las que liquidan la empresa	Calculo, evaluación, análisis.			
21	09/10/2015	Realizar lista de hallazgos				RFP/T_LH_70
<b>2. ACTIVO</b>						
<b>11. DISPONIBLE</b>						
22	15/10/2015	Analizar y evaluar la dinámica del grupo <b>DISPONIBLE</b> evaluando el Balance General de los años 2013 y 2014.	Observación, evaluación, análisis.	Se observa que para el año 2014 caja menor 80,51% del disponible y bancos el 19,48% del total del disponible. Para el 2013 caja menor tiene el 39,22% y en bancos el 60,77% del total de disponible.	Balance General. Comprobantes de contabilidad. Libro auxiliar y diario. Recibo de caja.	
23	15/10/2015	Comparar los saldos de la subcuenta caja menor en los comprobantes de contabilidad mensual hasta fin de año contra el saldo del balance general de 2013.	Calculo, comparación, observación, evaluación.	Se tomaron los comprobantes de diario y se sumaron los saldos de la subcuenta caja menor. Estos están debidamente registrados y concuerdan con el valor del balance general.	Balance General. Comprobantes de contabilidad. Recibo de caja.	

Continuación (Cuadro 7)

24	15/10/2015	Comparar los saldos de la subcuenta bancos en los comprobantes de contabilidad mensual hasta fin de año contra el saldo del balance general y los respectivos extractos bancarios de los años 2013 y 2014.	Calculo, comparación, observación, evaluación.	Se tomaron los comprobantes de diario y se sumaron los saldos de la cuenta disponible. Estos están debidamente registrados y concuerda con el valor del balance general. Además se tomaron los extractos bancarios para tres meses de los años 2013 y 2014; estos concuerdan debidamente. Los bancos que manejan Davivienda y Crediservir.	Balance General. Comprobantes de contabilidad. Libro auxiliar y diario. Recibo de caja. Extractos bancarios (CREDISERVIR)	
25	15/10/2015	Tomar aleatoriamente los recibos de caja y revisar la secuencia numérica y cronológica de los recibos de caja.	Observación, evaluación, análisis.	Se tomaron tres meses de 2013 (abril, junio y septiembre) y 2014 (enero, junio y diciembre). Se comprobó que estos se encuentran sin enmendadoras. Algunos recibos no se encuentran.	Recibos de caja.	
26	15/10/2015	Realizar lista de hallazgos				RFP/T_LH_71
<b>12. INVERSIONES</b>						
27	15/10/2015	Analizar y evaluar la dinámica del grupo <b>INVERSIONES</b> evaluando el Balance General de los años 2013 y 2014.	Observación, evaluación, análisis.	La inversión se realizó en un ahorro contractual en Crediservir.	Balance General	
28	15/10/2015	Realizar lista de hallazgos				NINGUNO
<b>13. DEUDORES</b>						
29	16/10/2015	Analizar y evaluar la	Observación,		Balance General.	

Continuación (Cuadro 7)

		dinámica del grupo <b>DEUDORES</b> evaluando el Balance General de los años 2013 y 2014.	evaluación, análisis.	Se tomó el balance general de los periodos 2013 y 2014 respectivamente y se identificó su estructura, de los cuales se distribuye así: cuotas de administración y sostenimiento, cuotas de administración y sostenimiento AECO, cuotas de energía, alcaldía municipal, cuota de agua, otros ingresos por administración. La deuda más significativa la tiene la Alcaldía Municipal por el no pago de las cuotas de administración en de los locales en su poder.	Libro de auxiliar. Planilla de pago de cuotas de administración.	
30	16/10/2015	Indagar sobre número de locales, la modalidad de pago en las cuotas de administración, estrategias empleadas para recuperar cartera.	Indagación, investigación.	Se le realizaron las preguntas a la auxiliar contable.	Balance General.	RFP/T_EN_2
31	16/10/2015	Comparar los valores de las planillas de pago de cuotas de administración y los respectivos comprobantes de ingreso.	Observación, evaluación, comparación.	Se observa un comprobante para los movimientos de cada mes con un orden adecuado. Además la planilla de pagos registra el monto que deben cada mes. Estos dos valores coinciden	Planilla de pago de cuotas de administración. Comprobantes de ingreso. Libro auxiliar y diario.	
32	16/10/2015	Realizar lista de hallazgos				RFP/T_LH_72
<b>15. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO</b>						
33	20/10/2015	Analizar y evaluar la dinámica del <b>GRUPO</b>	Investigación, análisis, evaluación,	Mediante análisis se identificó las cuentas y la	Balance General. Comprobantes de	

Continuación (Cuadro 7)

		<b>PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO</b> evaluando el Balance General de los años 2013 y 2014.	observación.	variación de los saldos, donde se identificó un aumento en el valor de las cámaras.	contabilidad.	
34	20/10/2015	Analizar los componentes de cada cuenta.	Análisis, evaluación, investigación.	Los <b>TERRENOS</b> que tiene la empresa son dos bóvedas en Jardines la Esperanza y cementerio central. En <b>CONSTRUCCIÓN Y EDIFICACIONES</b> se cuenta con dos locales, los baños y una bodega. En <b>EQUIPO DE OFICINA</b> , estas los escritorios, sillas, cámaras, etc. En <b>EQUIPO DE COMUNICACIÓN Y CÓMPUTO</b> están los computadores, el software contable, teléfono. Y en <b>EQUIPO DE TRANSPORTE</b> se encuentra estribas y carretas.	Balance General. Comprobantes de contabilidad.	
35	20/10/2015	Realizar un análisis de la cuenta <b>EQUIPO DE OFICINA</b> , subcuenta <b>CÁMARAS</b> .	Análisis, evaluación, cálculo.	Se toma principalmente la cuenta <b>EQUIPO DE OFICINA</b> , subcuenta <b>CÁMARAS</b> ya que se aprecia un aumento significativo al comparar 2013 y 2014.	Balance General. Comprobantes de contabilidad. Balance de comprobación. Factura de compra de cámaras.	RFP/T_HT_4
36	20/10/2015	Analizar el proceso de depreciación.	Análisis, evaluación cálculo.	La depreciación se realiza por el método de línea recta. Tomando como base el total de la cuenta y no independientemente elemento por elemento, lo	Balance General. Comprobantes de contabilidad. Libro auxiliar y diario.	RFP/T_HT_5

Continuación (Cuadro 7)

				que hace difícil discriminar la medición de la depreciación de cada uno de las propiedades, planta y equipo.		
37	20/10/2015	Realizar lista de hallazgos.				RFP/T_LH_74 RFP/T_LH_74
<b>17. DIFERIDOS</b>						
38	21/10/2015	Analizar y evaluar la dinámica de del grupo <b>DIFERIDOS</b> evaluando el Balance General de los años 2013 y 2014.	Análisis, evaluación, investigación.	Se encuentra unos diferidos por \$ 48.258.041,91. Estos diferidos ocupan el 29,19% de los activos para el 2013 y 27,24% de los activos para el año 2013. Los saldos de los dos años no se encuentran variación.	Balance General. Comprobantes de contabilidad. Libro auxiliar y diario.	
39	21/10/2015	Realizar un análisis de las causas de la no variación de la cuenta de diferidos en los saldos de los años 2013 y 2014	Investigación, evaluación, análisis, indagación.	Esta cuenta se creó en el año 2007 por motivo de un incendio ocurrido en la planta física. Estos dineros fueron aprobados por la asamblea por motivo de cubrir los gastos para remodelación, según acta de asamblea N° 15, acta N° 16 y acta N° 17.	Balance General. Comprobantes de contabilidad. Acta de asamblea N° 15, acta N° 16 y acta N° 17.	RFP/T_HT_6
40	21/10/2015	Realizar una carta dirigida a la gerencia con el fin de informar el hallazgo y la influencia en la razonabilidad de los estados financieros.	Análisis, evaluación.	Se realizó una carta dirigida a la gerencia donde se expresa la importancia de realizar este ajuste, ya que desde el 2007 no se ha realizado la amortización del diferido. La remodelación se terminó en el año 2010.	Acta de asamblea N° 15, acta N° 16 y acta N° 17.	
41	21/10/2015	Realizar lista de				RFP/T_LH_74

Continuación (Cuadro 7)

hallazgos						
<b>2. PASIVO</b>						
<b>21. OBLIGACIONES FINANCIERAS</b>						
42	23/10/2015	Analizar y evaluar la dinámica de grupo <b>OBLIGACIONES FINANCIERAS</b> evaluando el Balance General de los años 2013 y 2014.	Análisis, evaluación, investigación.	Existe un aumento en los saldos al comparar los años 2013 y 2014. Esto se presenta a causa del error cometido en propiedad planta y equipo. La diferencia es de \$ 20.489.756. Esto se corrige en enero del 2015 colocando el valor real de la obligación financiera hasta esa fecha.	Balance General. Comprobantes de contabilidad. Libro auxiliar y diario. Extractos bancarios.	RFP/T_HT_7
43	23/10/2015	Indagar sobre las obligaciones que tiene la empresa con entidades financieras	Indagar, análisis.	Se realizó un crédito de \$ 20.000.000 en Crediservir.	Extractos bancarios. Tabla de amortización CREDISERVIR	RFP/T_EN_3
44	23/10/2015	Comparar los saldos registrados en los comprobantes de diario con la tabla de amortización entregada por Crediservir para los años 2013 y 2014.	Calculo, análisis, comparación, observación.	Se practicó un muestreo selectivo de importancia relativa, evaluando tres meses de cada año. Los saldos se encuentran acorde para 2013. En enero del 2014 se presenta un aumento de \$ 20.489.756 a causa del error registrado en aumento del valor en las cámaras en la cuenta equipo de oficina.	Balance General. Comprobantes de contabilidad. Libro auxiliar y diario. Tabla de amortización CREDISERVIR.	
45	23/10/2015	Realizar lista de hallazgos				RFP/T_LH_75
<b>23. CUENTAS POR PAGAR.</b>						
46	27/10/2015	Analizar y evaluar la dinámica de grupo	Investigación, evaluación, análisis.	En ella se identifica las deudas registradas a	Balance General. Comprobantes de	

Continuación (Cuadro 7)

		<b>CUENTAS POR PAGAR</b> evaluando el Balance General de los años 2013 y 2014.		COOVISAG por concepto de servicios de vigilancia. No se encuentran las cuentas para la retención y aportes de nómina, ya que no se realizan provisiones de parafiscales en la liquidación de nómina.	contabilidad. Libro auxiliar y diario	
47	27/10/2015	Realizar un análisis de la cuenta retención en la fuente para el año 2013.	Calculo, evaluación, análisis.	Se toma el balance general del año 2013 y se encuentra un pago mensual de retención en la fuente de un valor de \$ 316.323. Para los meses de septiembre y agosto se aprecia un valor de \$ 795.000 por concepto de compra de cámaras. En enero y abril del 2014 se aprecia una retención en la fuente por los mismos \$ 316.323; la entidad no tiene la responsabilidad de retención en la fuente por lo que este valor mensual no tiene justa causa, ya que no se han realizado compras que justifiquen ese valor.	Balance General. Comprobantes de contabilidad. Libro auxiliar y diario	
48	27/10/2015	Realizar lista de hallazgos				RFP/T_LH_76 RFP/T_LH_762
<b>26. PASIVOS ESTIMADOS Y PROVISIONES</b>						
49	28/10/2015	Analizar y evaluar la dinámica de grupo <b>PASIVOS ESTIMADOS Y PROVISIONES</b> evaluando el Balance	Análisis, evaluación, investigación.	Se encontró que solo la empresa causa las cuentas para provisiones cesantías. Esto se debe a que la empresa no realiza apropiaciones de seguridad	Balance General. Comprobantes de contabilidad. Libro auxiliar y diario	

Continuación (Cuadro 7)

		General de los años 2013 y 2014.		social al momento de liquidar la nómina.		
50	28/10/2015	Realizar lista de hallazgos				RFP/T_LH_77
<b>3. PATRIMONIO</b>						
<b>31. CAPITAL SOCIAL</b>						
51	29/10/2105	Analizar y evaluar la dinámica de grupo <b>CAPITAL SOCIAL</b> evaluando el Balance General de los años 2013 y 2014.	Análisis, evaluación, investigación.	El aumento de los saldos del 2013 a 2014 se debe a la venta de locales que estaban arrendados. Además luego del incendio en 2007 se hicieron adecuaciones y por petición de los damnificados se dividieron algunos locales con el propósito de venderlos, incrementando así el número de copropietarios.	Balance General. Comprobantes de contabilidad. Libro auxiliar y diario	
52	29/10/2015	Realizar lista de hallazgos				NINGUNO
<b>4. INGRESOS</b>						
<b>4.1. INGRESOS OPERACIONALES.</b>						
53	29/10/2105	Analizar y evaluar la dinámica de grupo <b>INGRESOS OPERACIONALES</b> evaluando el Estado de Resultados de los años 2013 y 2014.	Análisis, evaluación, investigación.	Se tomó el estado de resultado del año 2013 y 2014, y se identifica que el principal ingreso es la cuota de administración que paga cada uno de los copropietarios del Centro Comercial El Mercado Publico.	Estado de Resultados Comprobantes de contabilidad. Libro auxiliar y diario. Planilla de pago de cuotas de administración.	
54	29/10/2015	Realizar lista de hallazgos				NINGUNO
<b>4.2. INGRESOS NO OPERACIONALES.</b>						
55	30/10/2015	Analizar y evaluar la dinámica de grupo <b>NO</b>	Análisis, evaluación,	En los ingresos no operacionales se encuentran	Estado de Resultados.	

Continuación (Cuadro 7)

		<b>INGRESOS OPERACIONALES</b> evaluando el Estado de Resultados de los años 2013 y 2014.	investigación.	los intereses de mora del 2% que son aplicados a los copropietarios que se atrasan por el no pago de la cuota. Además se cobran multas por el incumplimiento de normas de convivencia, el mal manejo de basuras, invasión de las áreas comunes, entre otros. El Centro Comercial realiza anualmente rifas y aprovechan de sus beneficios económicos.	Comprobantes de contabilidad. Libro auxiliar y diario. Planilla de pago de cuotas de Administración. Planilla de multas.	
56	30/10/2015	Realizar un análisis comparativo entre el valor de los intereses de mora en el Estado De Resultado, y la planilla interna que registra estos valores.	Análisis, investigación, evaluación, observación, cálculo.	Se encuentra que los valores están de acuerdo con lo que se expresa en el Estado De Resultado. Existen copropietarios que deben 5 y hasta 8 meses por lo que los interés aumentan en el pago de su cuota.	Estado de Resultados. Comprobantes de contabilidad. Planilla de pago de cuotas de Administración.	
57	30/10/2015	Indagar sobre el procedimiento de multa que se aplica a los copropietarios.	Investigación, indagación.	Se le pregunto a la secretaria y nos comenta que las multas son por faltas al manual de convivencia, el mal manejo de las basuras, invasión del espacio de las áreas comunes. Estas multas se realizan mediante un protocolo: primero es verbal, luego le mandan una circular y por último es la	Planilla de multas.	

Continuación (Cuadro 7)

				multa económica por \$43.700. Después si la persona comete la misma falta no hay procedimiento alguno para corregir la situación.	
58	30/10/2015	Realizar lista de hallazgos			RFP/T_LH_79
<b>5. GASTOS</b>					
<b>51. GASTOS ADMINISTRACIÓN.</b>					
59	03/10/2014	Analizar y evaluar la dinámica de grupo <b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN</b> evaluando el Estado de Resultados de los años 2013 y 2014.	Análisis, evaluación, investigación.	<p>En la cuenta gastos de personal se encuentra todo lo relacionado al pago de nómina (sueldos y seguridad social.). No se identifica el pago del auxilio de transporte ni el pago de parafiscales. Se encuentra el pago al revisor fiscal.</p> <p>La administradora trabaja por medio de un contrato de servicios.</p> <p>Para el impuesto predial recibieron un descuento por el pronto pago para el año 2014.</p> <p>Se causan gastos por concepto de servicios como teléfono, agua, luz de acuerdo a los contadores comunes.</p> <p>Se realizaron ciertas reparaciones en la planta física y además registra el valor de la depreciación de la propiedad planta y</p>	<p>Estado de Resultados.</p> <p>Comprobantes de contabilidad.</p> <p>Libro auxiliar y diario.</p>

Continuación (Cuadro 7)

				equipo.		
				En la cuenta <b>DIVERSOS</b> registran los gastos de papelería, elementos de aseo, gastos de representación, entre otros. Para el 2013 Se identifica que los intereses que el centro comercial paga por el crédito otorgado por CREDISERVIR lo están registrando en la anterior cuenta. Se debería registrar como un gasto no financiero; y en el 2014 se encuentra en la subcuenta intereses a las cesantías, lo cual esto no tiene nada que ver con la naturaleza de esa cuenta.		
60	3/10/2015	Realizar lista de hallazgos				RFP/T_LH_80
<b>52. OPERACIONES DE VENTA</b>						
61	3/10/2014	Analizar y evaluar la dinámica de grupo <b>GASTOS DE OPERACIONES DE VENTA</b> evaluando el Estado de Resultados de los años 2013 y 2014.	Análisis, evaluación, investigación.	En ella se registra el valor pagado por concepto de estampilla pro-anciano, cultura, etc, estipulado por la alcaldía municipal	Estado de Resultados. Comprobantes de contabilidad. Libro auxiliar y diario.	
62	3/10/2015	Realizar lista de hallazgos				NINGUNO
<b>53. NO OPERACIONALES.</b>						
63		Analizar y evaluar la dinámica de grupo gastos <b>NO</b>	Análisis, evaluación, investigación.	Se encuentran los intereses pagados por concepto del crédito con	Estado de Resultados. Comprobantes de contabilidad.	

Continuación (Cuadro 7)

		<b>OPERACIONALES</b> evaluando el Estado de Resultados de los años 2013 y 2014.		CREDISERVIR.	Libro auxiliar y diario. Tabla de amortización crédito de CREDISERVIR.	
64		Compara el valor de los intereses del crédito otorgado por CREDISERVIR registrado en los comprobantes de contabilidad para diciembre del 2013 y 2014 contra la tabla de amortización que entrega CREDISERVIR.	Análisis, evaluación, comparación, cálculo.	Se identifica que los valores coinciden, pero hay confusión en la clasificación de esta cuenta, ya que en el 2013 aparece en un gasto de administración y para 2014 se encuentra correctamente como gasto no operacional pero como en la subcuenta intereses a las cesantías.	Comprobantes de contabilidad. Libro auxiliar y diario. Tabla de amortización crédito de CREDISERVIR.	
65	3/10/2015	Realizar lista de hallazgos				RFP/T_LH_816

Fuente. Autores del proyecto

## PAPELES DE TRABAJO

A continuación se mencionan los papeles de trabajo, que se debe utilizar para el adecuado desarrollo de la auditoría.

### HOJA DE TRABAJO

**FECHA:** 05/10/2015

**Empresa auditada:** Propiedad Horizontal Centro Comercial el Mercado Público.

**Área auditada:** Nómina.

**Objetivo:** Identificar y analizar cada una de las partes que componen la nómina.

**Descripción de la actividad:** Se toma como muestra una nómina del año 2013 y se identificó las partes que la componen.

Figura 2. Nómina del 16 al 30 de Noviembre de 2013.

**CENTRO COMERCIAL EL MERCADO PROPIEDAD HORIZONTAL**  
**NOMINA MENSUAL 2013**  
**COMPRENDIDA 16 AL 30 DE NOVIEMBRE de 2013.**

NOMBRE	16 SALARIO VALOR		vir horas	horas	horas domi	AUX.	TOTAL	DEDUCCIONES DE NOMINA			TOTAL	NETO A PAGAR	FIRMAS
	BASICO	QUINCENA						SALUD 4%	PENSIOM 4%	DEDUCCIONES			
MIRIAM SANCHEZ	294.750	157.200	24.563	42.984		35.250	259.997	23.580	23.580	23.580	236.417	Miriam Sanchez	
MANUEL SANCHEZ	294.750	147.375	24.563	34.388		35.250	241.575	23.580	23.580	23.580	217.995		
OLIVIA GUERRERO	294.750	147.375	24.563	17.194			189.131	23.580	23.580	23.580	165.551		
ALEXANDER QUINTERO	294.750	147.375	24.563	42.984		35.250	250.172	23.580	23.580	23.580	226.592	Alexander Quintero	
GUSTAVO TRIGOS	294.750	147.375	72.951	34.388	49.125	35.250	339.088	23.580	23.580	23.580	315.508	Gustavo Trigos	
JULIETH MORA B	569.500	294.750				35.250	330.000	23.580	23.580	23.580	306.420	Julietta Mora	
<b>TOTAL</b>	<b>1.983.450</b>	<b>1.041.450</b>	<b>171.201</b>	<b>171.938</b>	<b>49.125</b>	<b>176.250</b>	<b>1.609.963</b>	<b>141.480</b>	<b>141.480</b>	<b>141.480</b>	<b>1.468.483</b>		

*Nota: Miriam Sánchez se le cancela un turno adicional por un día de Incapacidad de Olinta*

HORA ORDINARIA	\$ 2.456,25
SALARIO DIARIO	\$ 19.650,00
TRABAJO NOCTURNO	\$ 3.315,94
HORA EXTRA DIURNA	\$ 3.070,31
HORA EXTRA NOCTURNA	\$ 4.298,44
HORA ORDINARIA DOMINICAL	\$ 4.298,44
HORA EXTRA DIURNA DOMI	\$ 4.912,50
HORA EXTRA NOCTUR DOMI	\$ 6.140,63

**CENTRO COMERCIAL MERCADO P.H.**  
 No. 807 P.H. 746-1  
 JULIETH MORA B. COSTA  
 Administradora  
 Centro Comercial el Mercado

Fuente. Centro Comercial El Mercado.

Figura 3. Nómina del 01 al 15 de Noviembre de 2013.

**CENTRO COMERCIAL EL MERCADO PROPIEDAD HORIZONTAL**  
**NOMINA MENSUAL 2013**  
**COMPENDIDA 01 AL 15 DE NOVIEMBRE de 2013.**

N°	SALARIO		VALOR				AUX.		TOTAL	DEDUCCIONES DE NOMINA			TOTAL	N TO A	FIRMAS
	BASICO	QUINCENA	vlr horas	horas	horas domi	fest-noct	TRASPORT	DEVENDADO		SALUD 4%	PENSION 4%	DEDUCCIONES			
MIRIAM SANCHEZ	294.750	147.375	30.703	34.388			35.250	247.716	23.580	23.580	23.580	23.580	224.136		Mira
MANUEL SANCHEZ	294.750	147.375	30.703	17.194			35.250	230.522	23.580	23.580	23.580	23.580	206.942		Manuel Sanchez
OLINTA GUERRERO	294.750	108.075	18.422	34.388				160.884	23.580		23.580		112.988		Olinta Guerrero
REEMPLAZO OLINTA	294.750	58.950	34.388	19.650											
ALEXANDER QUINTERO	294.750	147.375	30.703	17.194			35.250	230.522	23.580	23.580	23.580	23.580	206.942		Alexander Quintero
GUSTAVO TRIGOS	294.750	147.375	72.951	34.388		49.125	35.250	339.088	23.580	23.580	23.580	23.580	315.508		Gustavo Trigos
JULIETH MORA B	589.500	294.750					35.250	330.000	23.580	23.580	23.580	23.580	306.420		Julietha Mora
<b>TOTAL</b>	<b>1.983.450</b>	<b>1.051.275</b>	<b>217.869</b>	<b>157.200</b>	<b>49.125</b>		<b>176.250</b>	<b>1.538.730</b>	<b>141.480</b>	<b>141.480</b>	<b>141.480</b>	<b>141.480</b>	<b>1.510.239</b>		

nota: Alexander Quintero se le cancela un turno adicional por un día de incapacidad de manual

HORA ORDINARIA \$ 2.456,25  
 SALARIO DIARIO \$ 19.650,00  
 TRABAJO NOCTURNO \$ 3.315,94  
 HORA EXTRA DIURNA \$ 3.070,31  
 HORA EXTRA NOCTURNA \$ 4.298,44  
 HORA ORDINARIA DOMINICAL \$ 4.298,44  
 HORA EXTRA DIURNA DOMI \$ 4.912,50  
 HORA EXTRA NOCTUR DOMI \$ 6.140,63

Firma:   
 ELISABETH PICON ACOSTA  
 Administradora  
 Centro Comercial el Mercado

Fuente. Centro Comercial El Mercado.

## HOJA DE TRABAJO

**FECHA:** 06/10/2015

**Empresa auditada:** Propiedad Horizontal Centro Comercial el Mercado Público.

**Área auditada:** Nómina.

**Objetivo:** Realizar un muestreo selectivo de importancia relativa de 3 meses para cada año (2013 y 2014) y analizar el procedimiento de liquidación de nómina para la muestra escogida.

**Descripción de la actividad:** Se tomó una muestra aleatoria de 3 meses para el año 2013 los cuales corresponden a los meses de mayo, noviembre y diciembre. (Dos quincenas por mes); y una muestra aleatoria de 3 meses para lo año 2014 que corresponden a los meses de julio, agosto y diciembre. (Dos quincenas por mes). Se analizó su estructura, procedimientos para deducciones, pago de horas extras, liquidación de apropiaciones conforme el código laboral.

## HOJA DE TRABAJO

**FECHA:** 20/10/2015

**Empresa auditada:** Propiedad Horizontal Centro Comercial el Mercado Publico.

**Área auditada:** Propiedad planta y equipo.

**Objetivo:** Realizar un análisis de la cuenta EQUIPO DE OFICINA, subcuenta CÁMARAS.

**Descripción de la actividad:** Se toma principalmente la cuenta EQUIPO DE OFICINA, subcuenta CÁMARAS ya que se aprecia un aumento significativo al comparar 2013 y 2014.

Figura 4. Activo de Enero 31 de 2014, Propiedad planta y equipo.

Descripción de cuenta	Hasta el 31/12/2013		Movimiento 31/01/2014		Acumulado 31/01/2014	
	Debe	Haber	Debe	Haber	Debe	Haber
COBRO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
COP. ALCALDIA						
MUNICIPAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PISOS MERCADITO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PROVISIONES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	97189632,00	-23920983,00	20549756,00	519238,00	117739388,00	-24440221,00
TERRENOS	2700000,00	0,00	0,00	0,00	2700000,00	0,00
TERRENOS URBANOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
LOTE JARDINES LA ESPERANZA	1700000,00	0,00	0,00	0,00	1700000,00	0,00
LOTE CEMENTERIO CENTRAL	1000000,00	0,00	0,00	0,00	1000000,00	0,00
OTROS TERRENOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Lote Jardines La Esperanza	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Lote Cementerio Central	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES	59372312,00	0,00	0,00	0,00	59372312,00	0,00
OFICINAS	29269000,00	0,00	0,00	0,00	29269000,00	0,00
BAÑOS	30104312,00	0,00	0,00	0,00	30104312,00	0,00
MAQUINARIA Y EQUIPO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
EQUIPO RECOLECTOR	168000,00	0,00	0,00	0,00	168000,00	0,00
EQUIPOS DE OFICINAS	29414320,00	0,00	20549756,00	0,00	49964076,00	0,00
Muebles y Enseres	3682400,00	0,00	60000,00	0,00	3742400,00	0,00
EXTINTOR	35000,00	0,00	0,00	0,00	35000,00	0,00
CÁMARAS	25696920,00	0,00	20489756,00	0,00	46186676,00	0,00
EQUIPO DE COMPUTACION Y COMUNICACION	4945000,00	0,00	0,00	0,00	4945000,00	0,00
Equipo de Computación	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
EQUIPO COMPUTACION	4522000,00	0,00	0,00	0,00	4522000,00	0,00
Equipo de Telecomunicaciones	412000,00	0,00	0,00	0,00	412000,00	0,00
Herramientas Oficina	5000,00	0,00	0,00	0,00	5000,00	0,00
EQUIPO DE TRANSPORTE	590000,00	0,00	0,00	0,00	590000,00	0,00
ESTIBAS Y CARRETAS	590000,00	0,00	0,00	0,00	590000,00	0,00
DEPRECIACION ACUMULADA A EDIFICACIONES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DEPRECIACION ACUMULADA A EDIFICACIONES	0,00	-17089867,00	0,00	247385,00	0,00	-17337252,00
DEPRECIACION ACUMULADA A EQUIPO OFICINA	0,00	-2016116,00	0,00	26103,00	0,00	-2042219,00
DEPRECIACION ACUMULADA A EQUIPO COMPUTACION	0,00	-4815000,00	0,00	0,00	0,00	-4815000,00
CARGOS DIFERIDOS						

Fuente. Centro Comercial El Mercado.

## Análisis vertical. Balance general

	2013	
		7,23%
		2,84%
<b>ACTIVOS</b>		2,84%
<b>DISPONIBLES</b>	<b>11.952.804,00</b>	0,00%
CAJA	4.688.540,00	4,39%
Caja General	4.688.540,00	4,39%
		0,00%
<b>BANCOS</b>	<b>7.264.264,00</b>	0,70%
Crediservir cta No. 201-377229	7.264.264,00	0,00%
Ahorros contra actual		0,00%
<b>INVERSIONES</b>	<b>1.156.445,00</b>	0,70%
		18,55%
Crediservir cta No. 201-377229	1.156.445,00	0,00%
<b>DEUDORES</b>	<b>30.670.170,00</b>	0,00%
<b>INGRESOS POR COBRAR</b>		6,10%
		0,56%
Cuotas de Admon Cop. Mercado	10.076.800,00	0,54%
Cuotas de Admon AECO	925.350,00	0,00%
Cuotas Cel Aseo Areas Comunes	885.600,00	11,36%
Cuotas Energia Cop Mercado		0,00%
COPROPIETARIOS ALCALDIA MUNICIPAL	18.778.420,00	0,00%
CUOTA VIGILANCIA	4.000,00	0,00%
		0,00%
		44,32%
<b>PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO</b>	<b>73.268.649,00</b>	1,63%
<b>TERRENOS</b>	<b>2.700.000,00</b>	0,00%
		1,03%
Lotes Jardines La Esperanza	1.700.000,00	0,60%
Lote Cementerio Central	1.000.000,00	36,02%
<b>CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES</b>	<b>59.540.312,00</b>	0,00%
		17,71%
Oficinas	29.268.000,00	18,21%
Baños	30.104.312,00	0,00%
		0,10%
EQUIPO RECOLECTOR	168.000,00	0,00%
		17,79%
<b>EQUIPO DE OFICINA</b>	<b>29.414.320,00</b>	2,23%
Muebles y Enseres	3.682.400,00	0,00%
		0,00%
		0,02%
Extintor	35.000,00	0,00%
		15,55%
Camara	25.696.920,00	

<b>EQUIPO DE COMPUTACION Y COMUN.</b>	<b>4.945.000,00</b>	2,99%
Equipo de Computacion	4.522.000,00	2,74%
		0,00%
Equipo de Telecomunicaciones	418.000,00	0,25%
		0,00%
		0,00%
		0,00%
Herramientas de oficina	5.000,00	0,00%
<b>EQUIPO DE TRANSPORTE</b>	<b>590.000,00</b>	0,36%
Estibas y Carretas	590.000,00	0,36%
		0,00%
<b>DEPRECIACION ACUMULADA</b>	<b>(23.920.983,00)</b>	-14,47%
Construcciones y Edificaciones	(17.089.867,00)	-10,34%
Equipo de Oficina	(2.016.116,00)	-1,22%
Equipo de comunicación y computacion	(4.815.000,00)	-2,91%
		0,00%
<b>CARGOS DIFERIDOS</b>	<b>48.258.041,90</b>	29,19%
		0,00%
Remodelaciones	48.258.041,90	29,19%
		0,00%
		0,00%
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>165.306.109,90</b>	100,00%
		0,00%
<b>PASIVO</b>		0,00%
<b>OBLIGACIONES FINANCIERAS</b>	<b>16.461.704,00</b>	9,96%
<b>OBLIGACIONES FINANCIERAS</b>	<b>16.461.704,00</b>	9,96%
<b>CUENTAS POR PAGAR</b>	<b>6.200.000,00</b>	3,75%
Servicios de vigilancia	6.200.000,00	3,75%
<b>RETENCION EN LA FUENTE</b>	<b>3.391.033,00</b>	2,05%
		0,00%
		0,00%
		0,00%
		0,00%
Provisiones para cesantías	3.074.710,00	1,86%
Cesantias	316.323,00	0,19%
		0,00%
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>26.052.737,00</b>	15,76%

PATRIMONIO		0,00%
CAPITAL SOCIAL		0,00%
APORTES SOCIALES	139.253.373,00	84,24%
Aportes de Socios Cop. Del Mercado	139.253.373,00	84,24%
		0,00%
<b>RESULTADOS DEL EJERCICIO</b>		0,00%
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	-	0,00%
		0,00%
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>139.253.373,00</b>	84,24%
		0,00%
<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>	<b>165.306.110,00</b>	100,00%

**Análisis vertical. Estados de resultados.**

<b>INGRESOS</b>		
<b>OPERACIONALES</b>		
<b>OTRAS ACTIVIDADES DE SERVICIOS</b>	<b>182.048.700,00</b>	0,00%
Ingresos cuota de admon sost cop.	135.807.900,00	110,13%
Ingresos cuota admon AECO	11.232.000,00	82,16%
Ingresos cuota admon Alcaldia	25.569.600,00	6,79%
Ingresos cuota energia copropietarios	1.464.000,00	15,47%
Ingresos del y aseo areas comunes	7.975.200,00	0,89%
		4,82%
<b>NO OPERACIONALES</b>	<b>1.134.331,00</b>	0,00%
<b>FINANCIEROS</b>	<b>201.781,00</b>	0,69%
		0,12%
Intereses por mora	60.900,00	0,00%
Intereses Financieros	140.881,00	0,04%
<b>MULTAS Y RECARGOS</b>	<b>932.550,00</b>	0,09%
Multas	237.400,00	0,56%
Otros ingresos	690.950,00	0,14%
Aprovechamiento de Rifa	4.200,00	0,42%
		0,00%
		110,81%
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>183.183.031,00</b>	

<b>GASTOS</b>			0,00%
<b>OPERACIONALES DE ADMINISTRACION</b>			36,14%
<b>GASTOS DE PERSONAL</b>	<b>59.745.596,00</b>		<b>21,10%</b>
Sueldos	34.880.100,00		0,00%
Incapacidades			1,86%
Cesantias	3.074.709,00		0,22%
Intereses de cesantias	368.965,00		1,86%
Primas	3.074.710,00		0,62%
Vacaciones	1.021.012,00		0,67%
Dotacion a empleados	1.102.200,00		0,07%
Avaluos	112.000,00		9,75%
Aportes entidades salud EPS	16.111.900,00		2,88%
<b>HONORARIOS</b>	<b>4.765.000,00</b>		<b>2,76%</b>
Revisoria Fiscal	4.565.000,00		0,12%
Asesorias Juridicas	200.000,00		0,32%
<b>IMPUESTOS</b>	<b>529.000,00</b>		<b>0,32%</b>
Impuestos Predial	529.000,00		0,00%
<b>ARRENDAMIENTOS</b>	-		<b>0,00%</b>
Arrendamientos	-		56,81%
<b>SERVICIOS</b>	<b>93.908.950,00</b>		<b>0,00%</b>
			46,38%
Servicio Coopvigsan	76.672.200,00		7,63%
Prestacion servicio Administradora	12.612.000,00		1,77%
Energia	2.922.850,00		0,00%
			0,37%
Telefono	605.250,00		0,00%
			0,12%
Telefono Movil tarjetas	194.000,00		0,00%
			0,31%
Mantenimineto	515.000,00		0,18%
Servicio Internet	301.150,00		0,01%
Correos	12.500,00		0,04%
Transporte, Fletes y acarreos	74.000,00		0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
<b>MANTENIMIENTO Y REPARACIONES</b>	<b>4.491.350,00</b>		<b>2,72%</b>
			0,00%
Cementerio central	90.000,00		0,05%
Construcciones y edificaciones	4.401.350,00		2,66%
			0,00%
Equipo de computaciones y comunic.	-		0,00%

<b>ADECUACION E INSTALACION</b>	<b>513.100,00</b>	0,31%
Instalaciones electricas	513.100,00	0,31%
		0,00%
<b>DEPRECIACION ACUMULADA</b>	<b>4.181.856,00</b>	2,53%
Construcciones y edificaciones	2.968.620,00	1,80%
Maquinaria y Equipo	508.824,00	0,31%
Equipo de computaciones y comunic.	704.412,00	0,43%
<b>AMORTIZACIONES</b>	-	0,00%
Cargos Diferidos remodelaciones	-	0,00%
<b>DIVERSOS</b>	<b>15.798.082,00</b>	9,56%
Gastos de Representacion	3.418.200,00	2,07%
		0,00%
Elementos de aseo	1.721.800,00	1,04%
Elementos de cafeteria	775.000,00	0,47%
		0,00%
Utiles de papeleria	384.750,00	0,23%
		0,00%
Fotocopias	88.650,00	0,05%
Taxis y buses	115.000,00	0,07%
Publicidad	40.000,00	0,02%
		0,00%
		0,00%
Recargo extintor	130.000,00	0,08%
Arreglos florales	355.000,00	0,21%
Otros diversos o imprevistos	469.490,00	0,28%
		0,00%
Intereses	2.328.156,00	1,41%
Costos y Gastos ejercicio	4.634.800,00	2,80%
Gastos de asamblea	1.292.300,00	0,78%
Impuestos Asumidos	44.936,00	0,03%
<b>GASTOS OPERACIONALES DE VENTAS</b>		0,00%
<b>SEGUROS</b>	<b>289.517,00</b>	0,18%
Seguros responsabilidad civil y otros	289.517,00	0,18%
<b>DIVERSOS</b>	<b>226.400,00</b>	0,14%
Estampillas	226.400,00	0,14%
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>184.448.851,00</b>	111,58%
		0,00%
<b>PERDIDA DEL EJERCICIO</b>	<b>(1.265.820,00)</b>	-0,77%

## Análisis vertical. Balance general.

	2014	2014
ACTIVO		3,92%
<b>DISPONIBLE</b>	<b>6.951.525,12</b>	3,16%
<b>CAJA</b>	<b>5.597.118,12</b>	3,16%
caja general	5.597.118,12	
<b>CUENTA DE AHORROS</b>		0,76%
<b>bancos</b>	<b>1.354.407,00</b>	0,65%
crediservir cta N 201-37729	1.154.407,00	0,11%
banco davivienda	200.000,00	0,67%
<b>INVERSIONES</b>	<b>1.178.767,00</b>	0,67%
<b>OTRAS INVERSIONES</b>	<b>1.178.767,00</b>	0,67%
Aportes en cooperativas	1.178.767,00	0,67%
crediservir cta N 201-37729	1.178.767,00	18,21%
<b>DEUDORES</b>	<b>32.256.338,00</b>	18,21%
<b>INGRESO POR COBRAR</b>	<b>32.256.338,00</b>	18,21%
Servicios	32.256.338,00	7,89%
Cuotas admón. Cop. Mercado	13.987.050,00	0,82%
Cuotas admón. AECO	1.453.400,00	
		0,08%
Cuotas energia Cop. Mercado	145.000,00	8,66%
copropietarios alcaldia municipal	15.334.338,00	
		0,03%
Cuota por cobrar por agua	44.950,00	0,73%
Admón. Por cobrar	1.291.600,00	49,96%
<b>PROPIEDAD, PLANT AYEQUIPO</b>	<b>88.519.549,00</b>	1,52%
<b>TERRENOS</b>	<b>2.700.000,00</b>	1,52%
Urbanos	2.700.000,00	0,96%
Lote Jardines La Esperanza	1.700.000,00	0,56%
Lote Cementerio Central	1.000.000,00	33,51%
<b>CONSTRUCCIONES Y EDIF.</b>	<b>59.372.312,00</b>	33,51%
Oficinas	59.372.312,00	16,52%
oficinas	29.268.000,00	16,99%
baños	30.104.312,00	0,09%
<b>Maquinaria y equipo</b>	<b>168.000,00</b>	0,09%
Equipo recolector	168.000,00	0,09%
equipo recolector	168.000,00	28,20%
<b>EQUIPO DE OFICINA</b>	<b>49.964.076,00</b>	2,11%
Muebles y enseres	3.742.400,00	2,11%
muebles y enseres	3.742.400,00	0,02%
Equipos	35.000,00	0,02%
Extintor	35.000,00	26,07%
Otros	46.186.676,00	26,07%
Camaras	46.186.676,00	

<b>EQUIPO DE COMUNIC. Y COMP.</b>	<b>5.877.000,00</b>
Equipo de computacion	4.522.000,00
Equipo de computacion	4.522.000,00
Equipo de telecomunicaciones	720.000,00
Telecomunicaciones	720.000,00
Otros	635.000,00
Programa contable Word office	630.000,00
Herramientas de oficina	5.000,00
<b>EQUIPO DE TRANSPORTE</b>	<b>590.000,00</b>
Estribas y carretas	590.000,00
Estribas y carretas	590.000,00
<b>DEPRECIACION</b>	<b>(30.151.839,00)</b>
DEP. acumulada a construcciones	(20.058.487,00)
Dep. Acumulada a equipo de ofic.	(7.764.000,00)
dep. Acumulada a equipo de comp.	(2.329.352,00)
<b>DIFERIDOS</b>	<b>48.258.041,91</b>
<b>CARGOS DIFERIDOS</b>	<b>48.258.041,91</b>
Remodelaciones	48.258.041,91
Remodelaciones	48.258.041,91
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>177.164.221,03</b>
<b>PASIVO</b>	
<b>OBLIGACIONES FINANCIERAS</b>	<b>30.752.009,00</b>
<b>Bancos nacionales</b>	30.752.009,00
<b>CUENTAS POR PAGAR</b>	<b>252.600,00</b>
<b>COSTOS Y GASTOS POR PAGAR</b>	<b>252.600,00</b>
Otros gastos por pagar	252.600,00
Otros gastos por pagar	252.600,00
<b>PASIVOS ESTIMADOS Y PROVISIONES</b>	<b>668.012,42</b>
<b>PARA OBLIGACIONES LABORALES</b>	<b>668.012,42</b>
Provisiones para cesantías	668.012,42
cesantías	668.012,42
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>31.672.621,42</b>

<b>PATRIMONIO</b>		
<b>CAPITAL SOCIAL</b>	<b>145.491.599,60</b>	82,12%
<b>Aportes sociales</b>	<b>145.491.599,60</b>	82,12%
Aportes de socios	145.491.599,60	82,12%
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>145.491.599,60</b>	82,12%
<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>	<b>177.164.221,02</b>	100,00%

Fuente. Centro Comercial el Mercado.

**Análisis vertical. Estados de resultados.**

<b>INGRESOS</b>	103,74%
<b>OPERACIONALES</b>	103,74%
<b>OTRAS ACTIVIDADES DE SERVICIOS</b>	78,44%
Ing. Cuota de admón. Sost. copropietarios	6,69%
Ing. Cuota de admón. AEEO	15,90%
Ing. Cuota de admón. ALCALDIA	2,70%
Ing. Cuota de energia copropietarios	
Cuota de vigilancia temporal	6,54%
<b>NO OPERACIONALES</b>	5,85%
<b>FINANCIEROS</b>	0,22%
Intereses	0,07%
Intereses por mora	0,15%
Interese financieros	5,63%
Multas y Recargos	0,07%
Multas y Recargos	0,75%
Otros ingresos	
Otros ingresos de administracion	4,81%
<b>RECUPERACIONES</b>	0,18%
De previsiones	0,18%
Ejercicios anteriores	0,51%
<b>DIVERSOS</b>	0,51%
Aprovechamientos	0,51%
Aprovechamientos de rifa	0,51%
<b>TOTAL INGRESOS</b>	110,28%
<b>GASTOS</b>	
<b>GASTOS DE ADMINISTRACION</b>	104,74%
<b>GASTOS DE PERSONAL</b>	35,12%
Sueldos	20,27%
Cesantías	1,49%
Intereses a las cesantias	0,22%
Primas	2,24%
Vacaciones	0,61%
Dotacion a empleados	0,79%
Aportes a entidades de salud EPS	9,49%
<b>HONORARIOS</b>	2,69%
Revisoría fiscal	2,69%

<b>IMPUESTOS</b>	0,29%
Impuesto predial	0,29%
<b>SERVICIOS</b>	54,69%
Temporales	51,34%
Servicios COOVIGSAN	43,88%
Servicios de Administradora	7,45%
Energia electrica	2,26%
Centrales electricas N.S.	2,26%
Telefono	1,01%
Telefonica Telecom	0,92%
telefonía móvil, tarjetas	0,09%
Correos, portes y telegramas	0,01%
Correos, portes y telegramas	0,01%
transporte, fletes y acarreos	0,07%
transporte, fletes y acarreos	0,07%
<b>GASTOS LEGALES</b>	0,02%
Notariales	0,02%
Notaria primera	0,02%
Otros	0,01%
Otros gastos legales	0,01%
<b>MANTENIMIENTO Y REPARACIONES</b>	3,12%
Terrenos	0,06%
Cementerio central	0,06%
Construcciones y edificaciones	2,78%
Construcciones	2,64%
Equipo de computacion	0,13%
Mantenimiento y fumigacion	0,28%
Fumigaciones	0,28%
<b>Adecuaciones e instalaciones</b>	0,14%
Instalaciones electricas	0,14%
instalaciones electricas	0,14%
<b>DEPRECIACIONES</b>	3,52%
Dep. acumulada a construcciones y edif.	1,68%
Dep. acumulada a equipo de oficina	0,18%
Dep. acumulada a equipo de computacion	1,66%

<b>DIVERSOS</b>	4,19%
Gastos de Representacion	1,85%
Gastos de representacion	1,85%
Elementos de aseo y cafeteria	1,97%
Elementos de aseo y cafeteria	1,55%
Elementos de cafeteria	0,42%
Utiles de papeleria	0,31%
Papeleria	0,28%
Fotocopias	0,03%
Taxis y buses	0,06%
taxis y buses	0,06%
<b>DIVERSOS</b>	0,96%
Otros	0,96%
Recargo y extintor	0,05%
Arreglos florales	0,18%
Otros arreglos e imprevistos	0,16%
Gastos de asamblea	0,57%
<b>OPERACIONALES DE VENTAS</b>	0,29%
<b>DIVERSOS</b>	0,29%
Estampillas	0,29%
Estampillas	0,29%
<b>NO OPERACIONALES</b>	1,72%
<b>FINANCIEROS</b>	1,48%
Intereses a las cesantias	1,47%
intereses a las cesantias	1,47%
Descuentos comerciales	
Descuentos comerciales	
<b>GASTOS EXTRAORDINARIOS</b>	0,24%
Impuestos asumidos	0,24%
Impuestos asumidos	0,24%
<b>TOTAL GASTOS</b>	106,76%
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	3,52%

Fuente. Centro Comercial el Mercado.

## Análisis horizontal

	2014		2013		
				- 5.001.278,88	-41,84%
				908.578,12	19,38%
				908.578,12	19,38%
				-	
				- 5.909.857,00	-81,36%
				- 6.109.857,00	-84,11%
				200.000,00	Aum en un 100%
				22.322,00	1,93%
				1.178.767,00	Aum en un 100%
				1.178.767,00	Aum en un 100%
				22.322,00	1,93%
				1.586.168,00	5,17%
				32.256.338,00	Aum en un 100%
				32.256.338,00	Aum en un 100%
				3.910.250,00	38,80%
				528.050,00	57,06%
				- 885.600,00	-100,00%
				145.000,00	Aum en un 100%
				- 3.444.082,00	-18,34%
				- 4.000,00	-100,00%
				44.950,00	Aum en un 100%
				1.291.600,00	Aum en un 100%
				15.250.900,00	20,82%
				-	0,00%
				2.700.000,00	Aum en un 100%
				-	0,00%
				-	0,00%
				- 168.000,00	-0,28%
				59.372.312,00	Aum en un 100%
				-	0,00%
				-	0,00%
				168.000,00	Aum en un 100%
				-	0,00%
				168.000,00	Aum en un 100%
				20.549.756,00	69,86%
				60.000,00	1,63%
				3.742.400,00	Aum en un 100%
				35.000,00	Aum en un 100%
				-	0,00%
				46.186.676,00	Aum en un 100%
				20.489.756,00	79,74%

<b>EQUIPO DE COMUNIC. Y COMP.</b>	<b>5.877.000,00</b>	<b>EQUIPC</b>	932.000,00	18,85%
Equipo de computacion	4.522.000,00	Equipo	-	0,00%
Equipo de computacion	4.522.000,00		4.522.000,00	Aum en un 100%
Equipo de telecomunicaciones	720.000,00	Equipo	302.000,00	72,25%
Telecomunicaciones	720.000,00		720.000,00	Aum en un 100%
Otros	635.000,00		635.000,00	Aum en un 100%
Programa contable Word office	630.000,00		630.000,00	Aum en un 100%
Herramientas de oficina	5.000,00	Herram	-	0,00%
<b>EQUIPO DE TRANSPORTE</b>	<b>590.000,00</b>	<b>EQUIPC</b>	-	0,00%
Estribas y carretas	590.000,00	Estibas	-	0,00%
Estribas y carretas	590.000,00		590.000,00	Aum en un 100%
<b>DEPRECIACION</b>	<b>(30.151.839,00)</b>	<b>DEPREC</b>	- 6.230.856,00	26,05%
DEP. acumulada a construcciones	(20.058.487,00)	Constru	- 2.968.620,00	17,37%
Dep. Acumulada a equipo de ofic.	(7.764.000,00)	Equipo	- 5.747.884,00	285,10%
dep. Acumulada a equipo de comp.	(2.329.352,00)	Equipo	2.485.648,00	-51,62%
			-	
<b>DIFERIDOS</b>	<b>48.258.041,91</b>	<b>CARGO:</b>	0,01	0,00%
<b>CARGOS DIFERIDOS</b>	<b>48.258.041,91</b>		48.258.041,91	Aum en un 100%
Remodelaciones	48.258.041,91	Remode	0,01	0,00%
Remodelaciones	48.258.041,91		48.258.041,91	Aum en un 100%
			-	
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>177.164.221,03</b>	<b>TOTAL A</b>	11.858.111,13	7,17%
			-	
<b>PASIVO</b>		<b>PASIVO</b>	-	
<b>OBLIGACIONES FINANCIERAS</b>	<b>30.752.009,00</b>	<b>OBLIGA</b>	14.290.305,00	86,81%
Bancos nacionales	30.752.009,00	<b>OBLIGA</b>	14.290.305,00	86,81%
<b>CUENTAS POR PAGAR</b>	<b>252.600,00</b>	<b>CUENTA</b>	- 5.947.400,00	-95,93%
<b>COSTOS Y GASTOS POR PAGAR</b>	<b>252.600,00</b>	Servicio	- 5.947.400,00	-95,93%
Otros gastos por pagar	252.600,00	<b>RETENC</b>	- 3.138.433,00	-92,55%
Otros gastos por pagar	252.600,00		252.600,00	Aum en un 100%
			-	
<b>PASIVOS ESTIMADOS Y PROVISIONES</b>	<b>668.012,42</b>		668.012,42	Aum en un 100%
<b>PARA OBLIGACIONES LABORALES</b>	<b>668.012,42</b>		668.012,42	Aum en un 100%
Provisiones para cesantías	668.012,42	Provisio	- 2.406.697,58	-78,27%
cesantías	668.012,42	Cesanti	351.689,42	111,18%
			-	
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>31.672.621,42</b>	<b>TOTAL F</b>	5.619.884,42	21,57%

PATRIMONIO		PATRIMONIO	
<b>CAPITAL SOCIAL</b>	<b>145.491.599,60</b>	CAPITAL SOCIAL	
Aportes sociales	145.491.599,60	APORTES SOCIALES	139.253.373,00
Aportes de socios	145.491.599,60	Aportes de Socios Cop. Del Mercado	139.253.373,00
		<b>RESULTADOS DEL EJERCICIO</b>	
		<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	-
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>145.491.599,60</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>139.253.373,00</b>
<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>	<b>177.164.221,02</b>	<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>	<b>165.306.110,00</b>

-		
-		
<b>145.491.599,60</b>		<b>Aum en un 100%</b>
<b>6.238.226,60</b>	<b>4,48%</b>	
<b>6.238.226,60</b>	<b>4,48%</b>	
-		<b>Aum en un 100%</b>
-		<b>Aum en un 100%</b>
-		<b>Aum en un 100%</b>
-		<b>Aum en un 100%</b>
<b>6.238.226,60</b>	<b>4,48%</b>	
-		<b>Aum en un 100%</b>
<b>11.858.111,02</b>	<b>7,17%</b>	

INGRESOS		INGRESOS	
<b>OPERACIONALES</b>	<b>183.793.800,00</b>	<b>OPERACIONALES</b>	
<b>OTRAS ACTIVIDADES DE SERVICIOS</b>	<b>183.793.800,00</b>	<b>OTRAS ACTIVIDADES DE SERVICIOS</b>	<b>182.048.700,00</b>
Ing. Cuota de admón. Sost. copropietarios	138.968.000,00	Ingresos cuota de admon sost cop.	135.807.900,00
Ing. Cuota de admón. AEEO	11.856.000,00	Ingresos cuota admon AEEO	11.232.000,00
Ing. Cuota de admón. ALCALDIA	28.174.800,00	Ingresos cuota admon Alcaldía	25.569.600,00
Ing. Cuota de energía copropietarios	4.791.000,00	Ingresos cuota energía copropietarios	1.464.000,00
		Ingresos del y aseo areas comunes	7.975.200,00
Cuota de vigilancia temporal	4.000,00		
<b>NO OPERACIONALES</b>	<b>11.578.426,29</b>	<b>NO OPERACIONALES</b>	<b>1.134.331,00</b>
<b>FINANCIEROS</b>	<b>10.360.713,00</b>	<b>FINANCIEROS</b>	<b>201.781,00</b>
Intereses	390.191,00		
Intereses por mora	122.150,00	Intereses por mora	60.900,00
Interese financieros	268.041,00	Intereses Financieros	140.881,00
Multas y Recargos	9.970.522,00	<b>MULTAS Y RECARGOS</b>	<b>932.550,00</b>
Multas y Recargos	123.300,00	Multas	237.400,00
Otros ingresos	1.326.022,00	Otros ingresos	690.950,00
		Aprovechamiento de Rifa	4.200,00
Otros ingresos de administracion	8.521.200,00		
<b>RECUPERACIONES</b>	<b>316.363,29</b>		
De previsiones	316.363,29		
Ejercicios anteriores	316.363,29		
<b>DIVERSOS</b>	<b>901.350,00</b>		
Aprovechamientos	901.350,00		
Aprovechamientos de rifa	901.350,00		
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>195.372.226,29</b>	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>183.183.031,00</b>

-		Aum en un 100%
183.793.800,00		Aum en un 100%
1.745.100,00	0,96%	
3.160.100,00	2,33%	
624.000,00	5,56%	
2.605.200,00	10,19%	
3.327.000,00	227,25%	
7.975.200,00	-100,00%	
4.000,00		Aum en un 100%
10.444.095,29	920,73%	
10.158.932,00	5034,63%	
390.191,00		Aum en un 100%
61.250,00	100,57%	
127.160,00	90,26%	
9.037.972,00	969,17%	
114.100,00	-48,06%	
635.072,00	91,91%	
4.200,00	-100,00%	
8.521.200,00		Aum en un 100%
316.363,29		Aum en un 100%
316.363,29		Aum en un 100%
316.363,29		Aum en un 100%
901.350,00		Aum en un 100%
901.350,00		Aum en un 100%
901.350,00		Aum en un 100%
-		Aum en un 100%
12.189.195,29	6,65%	

<b>GASTOS</b>		<b>GASTOS</b>	-		
<b>GASTOS DE ADMINISTRACION</b>	<b>185.568.121,00</b>	<b>OPERACIONES</b>	185.568.121,00		Aum en un 100%
<b>GASTOS DE PERSONAL</b>	<b>62.213.815,00</b>	<b>GASTOS DE PERSONAL</b>	2.468.219,00	4,13%	
Sueldos	35.916.150,00	Sueldos	1.036.050,00	2,97%	
		Incapacidades	-		
Cesantías	2.640.405,00	Cesantías	- 434.304,00	-14,13%	
Intereses a las cesantías	397.020,00	Intereses	28.055,00	7,60%	
Primas	3.976.590,00	Primas	901.880,00	29,33%	
Vacaciones	1.078.000,00	Vacaciones	56.988,00	5,58%	
Dotación a empleados	1.395.400,00	Dotación a empleados	293.200,00	26,60%	
		Avalúos	- 112.000,00	-100,00%	
Aportes a entidades de salud EPS	16.810.250,00	Aportes a entidades de salud EPS	698.350,00	4,33%	
<b>HONORARIOS</b>	<b>4.770.200,00</b>	<b>HONORARIOS</b>	5.200,00	0,11%	
Revisoría fiscal	4.770.200,00	Revisoría fiscal	205.200,00	4,50%	
		Asesorías	- 200.000,00	-100,00%	
<b>IMPUESTOS</b>	<b>518.600,00</b>	<b>IMPUESTOS</b>	- 10.400,00	-1,97%	
Impuesto predial	518.600,00	Impuesto predial	- 10.400,00	-1,97%	
		<b>ARRENDAS</b>	-		
		Arrendamientos	-		
<b>SERVICIOS</b>	<b>96.887.400,00</b>	<b>SERVICIOS</b>	2.978.450,00	3,17%	
Temporales	90.948.000,00	Temporales	90.948.000,00		Aum en un 100%
Servicios COOVIGSAN	77.748.000,00	Servicios COOVIGSAN	1.075.800,00	1,40%	
Servicios de Administradora	13.200.000,00	Servicios de Administradora	588.000,00	4,66%	
Energía eléctrica	4.006.650,00	Energía eléctrica	1.083.800,00	37,08%	
Centrales eléctricas N.S.	4.006.650,00	Centrales eléctricas N.S.	4.006.650,00		Aum en un 100%
Teléfono	1.789.750,00	Teléfono	1.184.500,00	195,70%	
Telefónica Telecom	1.636.750,00	Telefónica Telecom	1.636.750,00		Aum en un 100%
telefonía móvil, tarjetas	153.000,00	telefonía móvil, tarjetas	- 41.000,00	-21,13%	
Correos, portes y telegramas	14.000,00	Correos, portes y telegramas	14.000,00		Aum en un 100%
Correos, portes y telegramas	14.000,00	Mantenimiento	- 501.000,00	-97,28%	
		Servicio Internet	- 301.150,00	-100,00%	
		Correos	- 12.500,00	-100,00%	
transporte, fletes y acarreos	129.000,00	Transporte	55.000,00	74,32%	
transporte, fletes y acarreos	129.000,00	transporte, fletes y acarreos	129.000,00		Aum en un 100%
<b>GASTOS LEGALES</b>	<b>43.800,00</b>	<b>GASTOS LEGALES</b>	43.800,00		Aum en un 100%
Notariales	30.300,00	Notariales	30.300,00		Aum en un 100%
Notaría primera	30.300,00	Notaría primera	30.300,00		Aum en un 100%
Otros	13.500,00	Otros	13.500,00		Aum en un 100%
Otros gastos legales	13.500,00	Otros gastos legales	13.500,00		Aum en un 100%

<b>MANTENIMIENTO Y REPARACIONES</b>	<b>5.525.950,00</b>	<b>MANTENIMIENTO Y REPARACIONES</b>	<b>4.491.350,00</b>	1.034.600,00	23,04%
Terrenos	105.000,00			105.000,00	Aum en un 100%
Cementerio central	105.000,00	Cementerio central	90.000,00	15.000,00	16,67%
Construcciones y edificaciones	4.920.950,00	Construcciones y edificaciones	4.401.350,00	519.600,00	11,81%
Construcciones	4.685.950,00			4.685.950,00	Aum en un 100%
Equipo de computacion	235.000,00	Equipo de computaciones y comunic.	-	235.000,00	Aum en un 100%
Mantenimiento y fumigacion	500.000,00			500.000,00	Aum en un 100%
Fumigaciones	500.000,00			500.000,00	Aum en un 100%
<b>Adecuaciones e instalaciones</b>	<b>255.000,00</b>	<b>ADECUACION E INSTALACION</b>	<b>513.100,00</b>	- 258.100,00	-50,30%
Instalaciones electricas	255.000,00	Instalaciones electricas	513.100,00	- 258.100,00	-50,30%
instalaciones electricas	255.000,00			255.000,00	Aum en un 100%
<b>DEPRECIACIONES</b>	<b>6.230.856,00</b>	<b>DEPRECIACION ACUMULADA</b>	<b>4.181.856,00</b>	2.049.000,00	49,00%
Dep. acumulada a construcciones y edif.	2.968.620,00	Construcciones y edificaciones	2.968.620,00	-	0,00%
Dep. acumulada a equipo de oficina	313.236,00	Maquinaria y Equipo	508.824,00	- 195.588,00	-38,44%
Dep. acumulada a equipo de computacion	2.949.000,00	Equipo de computaciones y comunic.	704.412,00	2.244.588,00	318,65%
		<b>AMORTIZACIONES</b>	-	-	Aum en un 100%
		Cargos Diferidos remodelaciones	-	-	Aum en un 100%
<b>DIVERSOS</b>	<b>7.423.450,00</b>	<b>DIVERSOS</b>	<b>15.798.082,00</b>	- 8.374.632,00	-53,01%
Gastos de Representacion	3.284.850,00	Gastos de Representacion	3.418.200,00	- 133.350,00	-3,90%
Gastos de representacion	3.284.850,00			3.284.850,00	Aum en un 100%
Elementos de aseo y cafeteria	3.490.900,00	Elementos de aseo	1.721.800,00	1.769.100,00	102,75%
Elementos de aseo y cafeteria	2.747.550,00	Elementos de cafeteria	775.000,00	1.972.550,00	254,52%
Elementos de cafeteria	743.350,00			743.350,00	Aum en un 100%
Utiles de papeleria	549.200,00	Utiles de papeleria	384.750,00	164.450,00	42,74%
Papeleria	491.650,00			491.650,00	Aum en un 100%
Fotocopias	57.550,00	Fotocopias	88.650,00	- 31.100,00	-35,08%
Taxis y buses	98.500,00	Taxis y buses	115.000,00	- 16.500,00	-14,35%
taxis y buses	98.500,00	Publicidad	40.000,00	58.500,00	146,25%

<b>DIVERSOS</b>	<b>1.699.050,00</b>			1.699.050,00		Aum en un 100%
Otros	1.699.050,00			1.699.050,00		Aum en un 100%
Recargo y extintor	85.000,00	Recargo extintor	130.000,00	- 45.000,00	-34,62%	
Arreglos florales	325.000,00	Arreglos florales	355.000,00	- 30.000,00	-8,45%	
Otros arreglos e imprevistos	285.900,00	Otros diversos o imprevistos	469.490,00	- 183.590,00	-39,10%	
Gastos de asamblea	1.003.150,00			1.003.150,00		Aum en un 100%
		Intereses	2.328.156,00	- 2.328.156,00	-100,00%	
		Costos y Gastos ejercicio	4.634.800,00	- 4.634.800,00	-100,00%	
		Gastos de asamblea	1.292.300,00	- 1.292.300,00	-100,00%	
		Impuestos Asumidos	44.936,00	- 44.936,00	-100,00%	
<b>OPERACIONALES DE VENTAS</b>	<b>517.900,00</b>	<b>GASTOS OPERACIONALES DE VENTAS</b>		517.900,00		Aum en un 100%
		<b>SEGUROS</b>	<b>289.517,00</b>	- 289.517,00	-100,00%	
		Seguros responsabilidad civil y otros	289.517,00	- 289.517,00	-100,00%	
<b>DIVERSOS</b>	<b>517.900,00</b>	<b>DIVERSOS</b>	<b>226.400,00</b>	291.500,00	128,75%	
Estampillas	517.900,00	Estampillas	226.400,00	291.500,00	128,75%	
Estampillas	517.900,00			517.900,00		Aum en un 100%
<b>NO OPERACIONALES</b>	<b>3.047.979,00</b>			3.047.979,00		Aum en un 100%
<b>FINANCIEROS</b>	<b>2.616.548,00</b>			2.616.548,00		Aum en un 100%
Intereses a las cesantías	2.608.548,00			2.608.548,00		Aum en un 100%
intereses a las cesantías	2.608.548,00			2.608.548,00		Aum en un 100%
Descuentos comerciales	8.000,00			8.000,00		Aum en un 100%
Descuentos comerciales	8.000,00			8.000,00		Aum en un 100%
<b>GASTOS EXTRAORDINARIOS</b>	<b>431.431,00</b>			431.431,00		Aum en un 100%
Impuestos asumidos	431.431,00			431.431,00		Aum en un 100%
Impuestos asumidos	431.431,00			431.431,00		Aum en un 100%
				-		Aum en un 100%
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>189.134.000,00</b>	<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>184.448.851,00</b>	4.685.149,00	2,54%	
				-		
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	<b>6.238.226,29</b>	<b>PERDIDA DEL EJERCICIO</b>	<b>(1.265.820,00)</b>	7.504.046,29	-592,82%	

Fuente. Centro comercial el Mercado

## INDICADORES

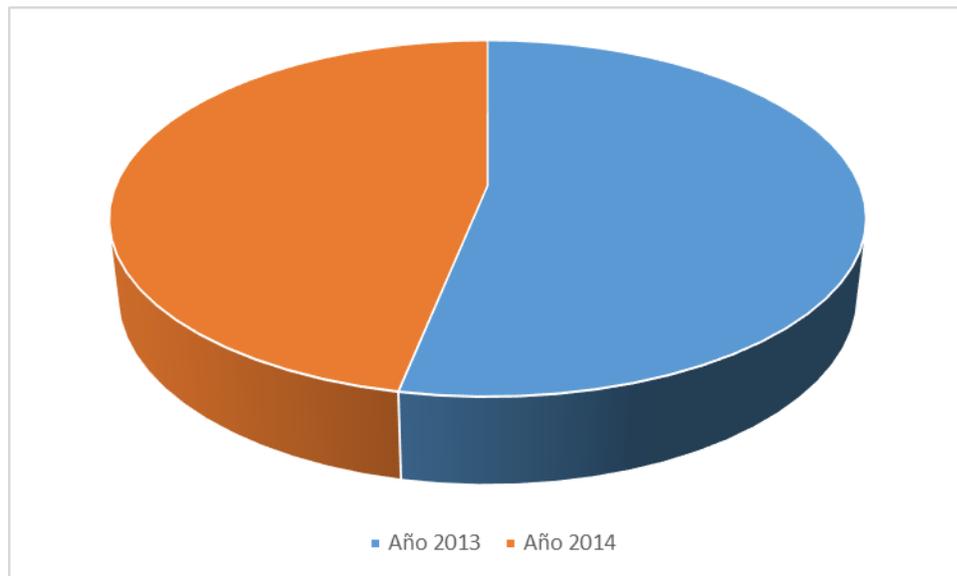
### RAZONES DE LIQUIDEZ

#### RAZON CORRIENTE: ACTIVO CORRIENTE / PASIVO CORRIENTE

**Año 2013:** 165.306.109 / 26.052.737 = 6,34

**Año 2014:** 177.164.221 / 31.672.621 = 5,59

Grafica 1. Razón corriente



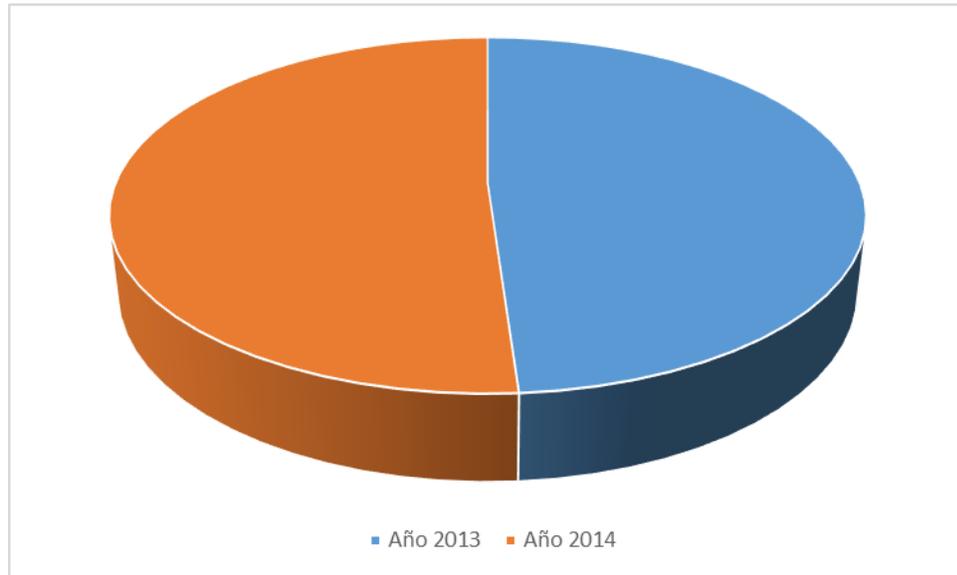
Fuente. Balance general

Como se puede observar el centro comercial el mercado, tiene disponible 6,34 pesos, por cada peso de deuda en el año 2013; en el año 2014 posee 5,59%, por cada peso adeudado. Lo que nos indica que para el año 2013 el Activo Corriente creció en mayor proporción al Pasivo Corriente, es decir, que la entidad opera más con sus propios recursos que por medio de acreedores, contando con la capacidad de pago inmediato de sus Pasivos Corrientes.

**CAPITAL DE TRABAJO NETO = ACTIVO CORRIENTE - PASIVO CORRIENTE**

<b>Año 2013:</b>	165.306.109	-	26.052.737	=	139.253.372
<b>Año 2014:</b>	177.164.221	-	31.672.621	=	145.491.600

Grafica 2. Capital de trabajo neto.



Fuente. Balance general

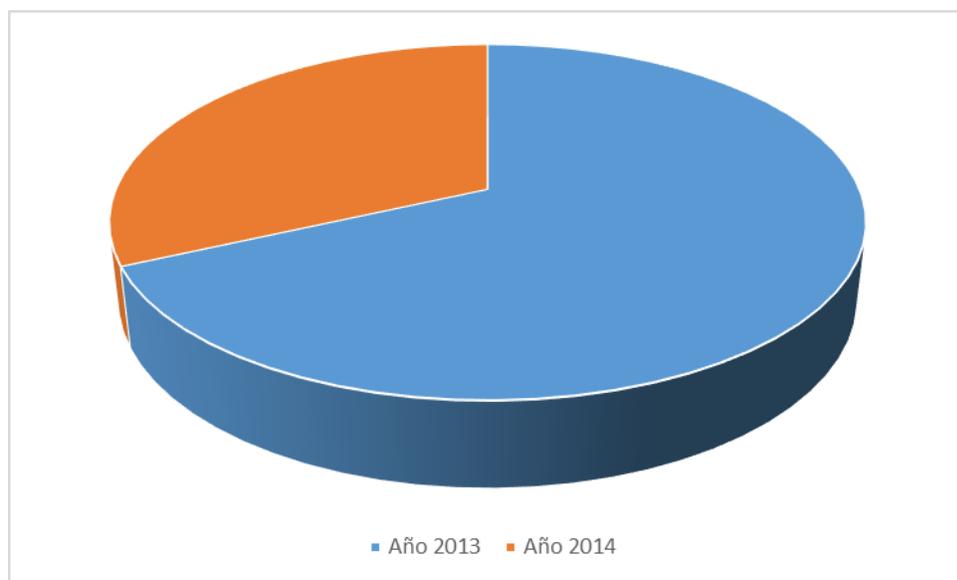
El capital neto de trabajo muestra la efectividad del centro comercial al momento de manejar sus recursos, ya que los pasivos de la empresa no afectan el capital de trabajo, debido a que cuenta con activo corriente necesario para cubrir sus obligaciones corrientes.

Por lo tanto el capital de trabajo después de canceladas las deudas, para el año 2013 le quedarían \$139.253.372 y \$145.491.600 para el año 2014, lo que quiere decir que la empresa, cuenta con dinero suficiente para desarrollar eficientemente su objeto social.

**ALTA LIQUIDEZ = CAJA+BANCOS/PASIVO CORRIENTE**

<b>Año 2013:</b>	4.688.540	+	7.264.264	/	26.052.737	=	0,45
<b>Año 2014:</b>	5.597.118	+	1.354.407	/	31.672.621	=	0,21

Grafica 3. Alta liquidez



Fuente. Balance general

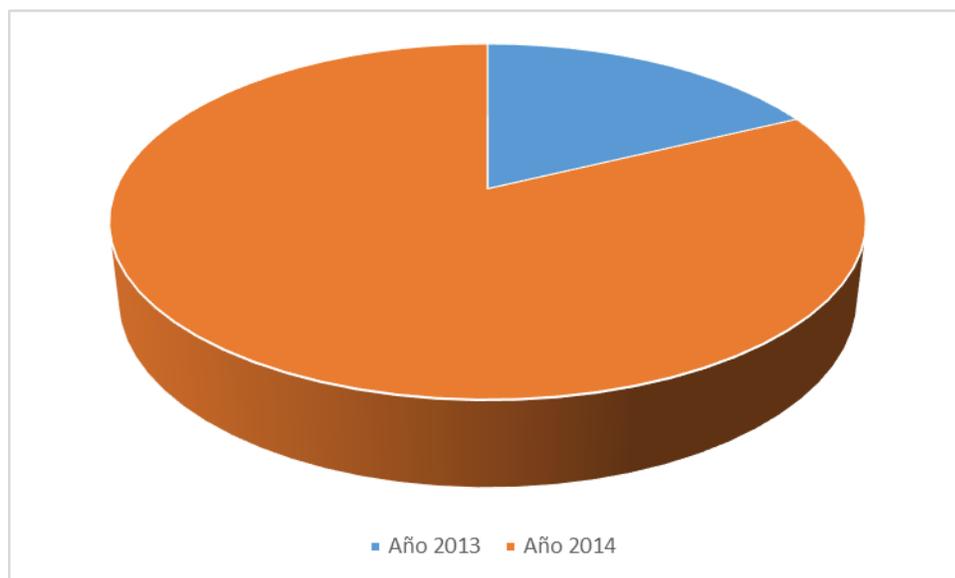
La relación de este indicador es de 1 a 0,45, lo que indica que la empresa cuenta con 0,45 pesos para cubrir cada peso (\$1) que se debe a corto plazo. Para la entidad en el año 2013 fue de 0,45 y para el año 2014 de 0,21, lo que quiere decir que para el año 2014 la empresa bajo para cubrir cada peso.

## **RAZONES DE RENTABILIDAD**

**MARGEN OPERACIONAL = UTILIDAD OPERACIONAL/INGRESOS X100**

<b>Año 2013:</b>	1.265.820	/	183.183.031	=	0,69%
<b>Año 2014:</b>	6.238.226	/	195.332.226	=	3,19%

Grafica 4. Margen Operacional



Fuente. Estado de resultados

Esta razón permite medir los resultados de la empresa teniendo en cuenta los costos y gastos relacionados con la actividad productiva, igualmente muestra si el negocio es o no lucrativo, en sí mismo independientemente de la forma como ha sido financiado.

Los anteriores resultados indican que la utilidad operacional correspondía a un 0,69% de las ventas netas en el año 2013 y un 3,19% sobre las ventas netas en el año 2014. Esto es que, de cada \$1 vendido en el año 2014, se reportaron \$3,19 de utilidad operacional, y de cada \$1 vendido en el año 2013 se generaron \$0,69 centavos de utilidad operacional.

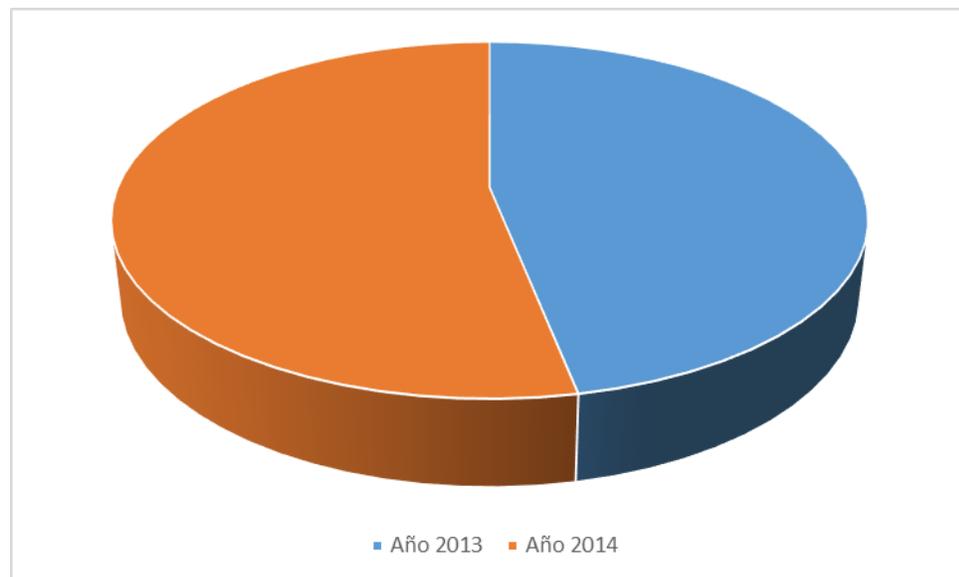
## RAZON DE ENDEUDAMIENTO

**ENDEUDAMIENTO = PASIVO TOTAL/ACTIVO TOTAL**

**Año 2013:**        26.052.737    /    165.306.109    =        0,15

**Año 2014:**        31.672.621    /    177.164.221    =        0,17

Grafica 5. Endeudamiento



Fuente. Balance general

Este indicador nos muestra que por cada peso que la entidad tiene invertido en activos, \$0,15 en el año 2013 y \$0,17 en el 2014 han sido financiados, en otras palabras los acreedores. La empresa maneja adecuadamente su nivel de endeudamiento. Estos niveles se pueden mantener e incluso mejorar aumentando las ventas con la implementación de estrategias.

#### **4.3 INFORME DE AUDITORÍA FINANCIERA DONDE SE EXPRESE UNA OPINIÓN SOBRE LOS ASPECTOS MÁS SIGNIFICATIVOS DEL EJERCICIO ECONÓMICO DEL 2013 Y 2014, TENIENDO EN CUENTA LAS CUENTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS MÁS SIGNIFICATIVAS.**

Para dar cumplimiento a los anteriores papeles de trabajo se presentan a continuación los hallazgos de la investigación.

#### **LISTA DE HALLAZGOS N°1**

**FECHA:** 05/10/2015

**Empresa auditada:** Propiedad Horizontal Centro Comercial el Mercado Público.

**Área auditada:** Nómina.

**Alcance:** Se evaluará los periodos referentes a los años 2013-2014 basado en las NAGAS (Normas de auditoría generalmente aceptadas).

**Objetivo:** Examinar y evaluar los documentos, operaciones, registros, estados financieros y control interno de la Propiedad Horizontal Centro Comercial el Mercado Público de la ciudad de Ocaña, Norte de Santander, y emitir un dictamen sobre la razonabilidad de la información.

**DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD:** Para conocer el procedimiento empleado para la liquidación de la nómina, se escoge la última del año 2015 y se procede a realizar los cálculos respectivos. Además se indaga sobre la forma como realizan los cálculos (modalidad del contratos, pagos, funciones del trabajador, porcentajes en deducciones y apropiaciones que emplean).

#### **HALLAZGO N°1**

No se identifica en la nómina el cargo empleado por cada uno de las personas contratadas.

#### **HALLAZGO N°2**

No se identificó la liquidación privada de correspondiente a los aportes parafiscales ni las prestaciones sociales para la liquidación de la primera quincena de septiembre del 2015.

#### **HALLAZGO N°3**

En el total deducido no se está sumando salud y la pensión. Se observa que están arrastrando el valor de los anteriores pero no se realiza la suma respectiva por lo que afecta el valor del neto a pagar.

#### **HALLAZGO N°4**

La información del soporte contable de nómina no es idóneo, por lo que se realiza pagos a seguridad social de manera globalizada sin identificar los valores descontados a cada uno de los trabajadores, aunque se debe agregar que la forma en que se ha venido liquidando no es la correcta, lo que se evidencia en la nómina diseñada, con el objetivo que sea un modelo para las futuras nóminas en la entidad.

#### **LISTA DE HALLAZGOS N°2**

**FECHA:** 06/10/2015

**Empresa auditada:** Propiedad Horizontal Centro Comercial el Mercado Público.

**Área auditada:** Nómina.

**Alcance:** Se evaluara los periodos referentes a los años 2013-2014 basado en las NAGAS (Normas de auditoría generalmente aceptadas).

**Objetivo:** Examinar y evaluar los documentos, operaciones, registros, estados financieros y control interno de la Propiedad Horizontal Centro Comercial el Mercado Público de la ciudad de Ocaña, Norte de Santander, y emitir un dictamen sobre la razonabilidad de la información.

**DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD:** Se tomó un muestreo selectivo de importancia relativa de 3 meses para el año 2013 los cuales corresponden a los meses de mayo, noviembre y diciembre. (Dos quincenas por mes); y una muestra aleatoria de 3 meses para el año 2014 que corresponden a los meses de julio, agosto y diciembre. (Dos quincenas por mes). Se analizó su estructura, procedimientos para deducciones, pago de horas extras, liquidación de apropiaciones conforme el código laboral.

#### **HALLAZGO N°1**

Se observa errores en la digitación del año de los meses de febrero, mayo y julio ya que no concuerdan con el año en que fueron realizadas.

#### **HALLAZGO N°2**

No se identificó la liquidación privada correspondiente a los aportes parafiscales ni las prestaciones sociales para la liquidación de la primera quincena de septiembre del 2015.

### **HALLAZGO N°3**

En el total deducido no se está sumando salud y la pensión. Se observa que están arrastrando el valor de los anteriores pero no se realiza la suma respectiva por lo que afecta el valor del neto a pagar.

### **HALLAZGO N°4**

La información del soporte contable de nómina no es idóneo, por lo que se realiza pagos a seguridad social de manera globalizada sin identificar los valores descontados a cada uno de los trabajadores, aunque se debe agregar que la forma en que se ha venido liquidando no es la correcta, lo que se evidencia en la nómina diseñada, con el objetivo que sea un modelo para las futuras nóminas en la entidad.

### **HALLAZGO N°5**

A los trabajadores que tiene un sueldo de menos de un salario mínimo se les está deduciendo salud y pensión por el valor de un salario mínimo, por lo cual es inequitativo.

### **HALLAZGO N°6**

Para el mes de diciembre se encuentra anexada la planilla de pago de prestaciones sociales, pero no se puede identificar el procedimiento interno que realizan ya que su liquidación es anual, y no realizan provisiones.

## **LISTA DE HALLAZGOS N°3**

**FECHA:** 07/10/2015

**Empresa auditada:** Propiedad Horizontal Centro Comercial el Mercado Público.

**Área auditada:** nómina

**Alcance:** Se evaluara los periodos referentes a los años 2013-2014 basado en las NAGAS (Normas de auditoría generalmente aceptadas).

**Objetivo:** Examinar y evaluar los documentos, operaciones, registros, estados financieros y control interno de la Propiedad Horizontal Centro Comercial el Mercado Público de la ciudad de Ocaña, Norte de Santander, y emitir un dictamen sobre la razonabilidad de la información.

**DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD:** Se tomó las planillas de pago de parafiscales (mes de agosto) y seguridad social (año 2013) y se analiza los cálculos realizados.

## **HALLAZGO N°1**

Como no se realiza las provisiones cada mes, se observa que no hay un procedimiento adecuado para la liquidación anual de seguridad social. No se aplica el procedimiento de causación para la liquidación de nómina.

## **HALLAZGO N°2**

Las cesantías son pagadas directamente a los empleados excepto uno.

### **LISTA DE HALLAZGOS N°4**

**FECHA:** 09/10/2015

**Empresa auditada:** Propiedad Horizontal Centro Comercial el Mercado Público.

**Área auditada:** nómina.

**Alcance:** Se evaluara los periodos referentes a los años 2013-2014 basado en las NAGAS (Normas de auditoría generalmente aceptadas).

**Objetivo:** Examinar y evaluar los documentos, operaciones, registros, estados financieros y control interno de la Propiedad Horizontal Centro Comercial el Mercado Público de la ciudad de Ocaña, Norte de Santander, y emitir un dictamen sobre la razonabilidad de la información.

**DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD:** Se realizó una entrevista con la auxiliar contable para conocer como es el pago de las cesantías y las vacaciones ya que se presenta incertidumbre.

Se realizó una investigación con un experto para conocer el procedimiento legal del pago de vacaciones y cesantías.

## **HALLAZGO N°1**

La seguridad social la liquidan anualmente de manera globalizada mediante estimaciones, procedimiento que no pudo ser verificado debido a la inadecuada e insuficiente evidencia que permitiese comprobar tal procedimiento contable

## **HALLAZGO N°2**

A los empleados se les paga anualmente las vacaciones por lo que ellos optan por buscar reemplazo para su tiempo de vacaciones y recibir su sueldo, ellos pagan a su reemplazo.

## **RIESGO**

La no realización de las provisiones mensuales de los aportes parafiscales y seguridad social generan incertidumbre en la empresa, ya que en un momento dado por situaciones ajenas a esta (un incendio, etc), la empresa no tiene como solventar dichas cuentas al momento de su pago. Además el proceso que realizan no está ajustado a la realidad puesto que se suponen los valores al momento de liquidar la nómina y no se están ajustando a su procedimiento legal.

### **LISTA DE HALLAZGOS N°5**

**FECHA:** 15/10/2015

**Empresa auditada:** Propiedad Horizontal Centro Comercial el Mercado Publico.

**Área auditada:** Disponible

**Alcance:** Se evaluará los periodos referentes a los años 2013-2014 basado en las NAGAS (Normas de auditoría generalmente aceptadas).

**Objetivo:** Examinar y evaluar los documentos, operaciones, registros, estados financieros y control interno de la Propiedad Horizontal Centro Comercial el Mercado Público de la ciudad de Ocaña, Norte de Santander, y emitir un dictamen sobre la razonabilidad de la información.

**DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD:** Analizar y evaluar la dinámica de la cuenta

**DISPONIBLE** evaluando el Balance General de los años 2013 y 2014.

#### **HALLAZGO N° 1**

Se observa que para el año 2014 caja menor 80,51% del disponible y bancos el 19,48% del total del disponible.

Para el 2013 caja menor tiene el 39,22% y en bancos el 60,77% del total de disponible.

El valor del caja menor es mayor que bancos para el 2014 ya que el dinero que recaudan por cuotas de administración no consignadas en bancos, sino que estas se guarda en caja para el pago mensual de gastos como salarios. Este dinero es guardado en caja durante largos periodos.

#### **HALLAZGO N° 2**

Revisando cronológicamente algunos recibos de caja no se encuentran para abril y septiembre del año 2013; enero y junio del año 2014.

## **RIESGO**

Al guardar estos dineros en caja se corre el riesgo de ser robados por terceras personas, ya que a pesar de que existen cámaras de seguridad, personas ajenas e incluso cercanas pueden apropiarse de esos dineros.

### **LISTA DE HALLAZGOS N°6**

**FECHA:** 16/10/2015

**Empresa auditada:** Propiedad Horizontal Centro Comercial el Mercado Publico.

**Área auditada:** Deudores.

**Alcance:** Se evaluará los periodos referentes a los años 2013-2014 basado en las NAGAS (Normas de auditoría generalmente aceptadas).

**Objetivo:** Examinar y evaluar los documentos, operaciones, registros, estados financieros y control interno de la Propiedad Horizontal Centro Comercial el Mercado Público de la ciudad de Ocaña, Norte de Santander, y emitir un dictamen sobre la razonabilidad de la información.

**DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD:** Analizar y evaluar la dinámica de la cuenta

**DEUDORES** evaluando el Balance General de los años 2013 y 2014.

#### **HALLAZGO N° 1**

Se identificó que la alcaldía municipal tiene la deuda más significativa en cuanto a las cuotas de administración de los 103 locales en su poder. La administración del Centro Comercial El Mercado Público ha solicitado el pago por medio de requerimientos y litigios judiciales. La alcancía a abonado parte del dinero pero aun la deuda es significativa.

## **RIESGOS**

El centro comercial ha luchado con las personas morosas para que paguen a tiempo sus cuotas. Existe un interés del 2% por mora e incentivos para las personas que están al día en sus pagos. Pero aun es alto el porcentaje de personas que no pagan sus cuotas lo que hace difícil la realización de actividades, ya que no se cuenta con el dinero suficiente para poder cubrir sus gastos a tiempo.

La alcaldía municipal hace caso omiso a las peticiones de la administración para el pronto pago de las cuotas atrasadas, teniendo como último recurso hacer un litigio jurídico, lo cual la alcaldía al cabo de dos meses abono una parte de la deuda pero aún sigue siendo significativo este saldo.

## LISTA DE HALLAZGOS N°7

**FECHA:** 20/10/2015

**Empresa auditada:** Propiedad Horizontal Centro Comercial el Mercado Público.

**ÁREA AUDITADA:** Propiedad planta y equipo

**Alcance:** Se evaluará los periodos referentes a los años 2013-2014 basado en las NAGAS (Normas de auditoría generalmente aceptadas).

**Objetivo:** Examinar y evaluar los documentos, operaciones, registros, estados financieros y control interno de la Propiedad Horizontal Centro Comercial el Mercado Público de la ciudad de Ocaña, Norte de Santander, y emitir un dictamen sobre la razonabilidad de la información.

**DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD:** Realizar un análisis de la cuenta **EQUIPO DE OFICINA**, subcuenta **CÁMARAS**.

### HALLAZGO N° 1

Las cámaras no están bien clasificadas ya que se ubican en **EQUIPO DE OFICINA**, pero estas deberían estar en la cuenta **EQUIPO DE CÓMPUTO Y COMUNICACIÓN**. Esto cambiaría el proceso de depreciación al momento de identificar su vida útil.

### HALLAZGO N°2

Se encuentra un aumento de \$ 20.489.756 en el saldo de las cámaras para el año 2014. Este fue un error de digitación cometido en enero del 2014. Para enero del 2015 se ajusta y se corrige por el valor real de las cámaras. Este error se refleja en el comprobante de diario y además según comprobante de egreso N° 2860 (pero este no se encuentra en la carpeta de los soportes de enero del 2014)

## LISTA DE HALLAZGOS N°8

**FECHA:** 20/10/2015

**Empresa auditada:** Propiedad Horizontal Centro Comercial el Mercado Público.

**Área auditada:** Propiedad planta y equipo.

**Alcance:** Se evaluará los periodos referentes a los años 2013-2014 basado en las NAGAS (Normas de auditoría generalmente aceptadas).

**Objetivo:** Examinar y evaluar los documentos, operaciones, registros, estados financieros y control interno de la Propiedad Horizontal Centro Comercial el Mercado Público de la ciudad de Ocaña, Norte de Santander, y emitir un dictamen sobre la razonabilidad de la información.

**DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD:** Analizar el proceso de depreciación.

#### **HALLAZGO N°1**

Se encuentra que la depreciación no se realiza individualmente sino que se toma del total de la cuenta.

#### **HALLAZGO N°2**

A las cámaras no se están realizando el proceso depreciación.

#### **HALLAZGO N°3**

Como no clasifican cada objeto existe ya equipos que terminaron su proceso de depreciación, como es el caso de un computador pero aún no se le ha dado de baja.

### **RIESGOS**

Las cámaras están clasificando para su depreciación, una vida útil mayor a la de su capacidad. Esto puede generar mayor desgaste de las mismas.

Al depreciarse los equipos por cuenta y no individualmente generan confusión ya que hay equipos que están en la misma cuenta pero la de adquisición es diferente, lo que esto puede variar el valor de la depreciación.

Hay equipos que ya terminaron su vida útil pero no se identifican claramente por lo que no se hace una depreciación individual.

No hay razonabilidad, veracidad ni confiabilidad en los estado financieros.

### **LISTA DE HALLAZGOS N°9**

**FECHA:** 21/10/2015

**Empresa auditada:** Propiedad Horizontal Centro Comercial el Mercado Público.

**Área auditada:** Diferidos.

**Alcance:** Se evaluará los periodos referentes a los años 2013-2014 basado en las NAGAS (Normas de auditoría generalmente aceptadas).

**Objetivo:** Examinar y evaluar los documentos, operaciones, registros, estados financieros y control interno de la Propiedad Horizontal Centro Comercial el Mercado Público de la ciudad de Ocaña, Norte de Santander, y emitir un dictamen sobre la razonabilidad de la información.

**DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD:** Realizar un análisis de las causas de la no variación de la cuenta de **DIFERIDOS** en los saldos de los años 2013 y 2014.

#### **HALLAZGO N°1**

Se encuentra que el diferido por concepto de remodelación, desde el año 2007 no se ha amortizado, generando un mayor valor en un activo inexistente, lo cual no refleja razonabilidad los estados financieros.

#### **RIESGOS**

Existe un diferido ya amortizado hace tiempo, pero aún se refleja en los estados financieros. Esta da un mayor valor al activo quitándole la razonabilidad a la información contable y financiera, puesto que la remodelación ya se terminó hace 4 años atrás.

#### **LISTA DE HALLAZGOS N°10**

**FECHA:** 23/10/2015

**Empresa auditada:** Propiedad Horizontal Centro Comercial el Mercado Público.

**Área auditada:** Obligaciones Financieras.

**Alcance:** Se evaluará los periodos referentes a los años 2013-2014 basado en las NAGAS (Normas de auditoría generalmente aceptadas).

**Objetivo:** Examinar y evaluar los documentos, operaciones, registros, estados financieros y control interno de la Propiedad Horizontal Centro Comercial el Mercado Público de la ciudad de Ocaña, Norte de Santander, y emitir un dictamen sobre la razonabilidad de la información.

**DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD:** Comparar los saldos registrados en los comprobantes de diario con la tabla de amortización entregada por Crediservir para los años 2013 y 2014.

## **HALLAZGO N°1**

En enero del 2014 se presenta un aumento de \$ 20.489.756 a causa del error registrado en aumento del valor en las cámaras en la cuenta **EQUIPO DE OFICINA**. Esto se corrige en enero del 2015 colocando el valor real de la obligación financiera hasta esa fecha.

Este error se presenta desde enero de 2014 hasta diciembre del mismo año. Esto no se corrige en febrero del año 2014.

### **RIESGOS**

Este error altera en gran medida la veracidad del Balance General, pues por un error en un equipo de la cuenta EQUIPO DE OFICINA trataron de arreglarlo incluyendo ese valor en las obligaciones financieras. Esta cuenta reflejaba como si la entidad hubiera adquirido otro crédito ficticio. El error fue llevado desde enero hasta diciembre del 2014.

## **LISTA DE HALLAZGOS N°11**

**FECHA:** 27/10/2015

**Empresa auditada:** Propiedad Horizontal Centro Comercial el Mercado Público.

**Área auditada:** Cuentas por pagar.

**Alcance:** Se evaluará los periodos referentes a los años 2013-2014 basado en las NAGAS (Normas de auditoría generalmente aceptadas).

**Objetivo:** Examinar y evaluar los documentos, operaciones, registros, estados financieros y control interno de la Propiedad Horizontal Centro Comercial el Mercado Público de la ciudad de Ocaña, Norte de Santander, y emitir un dictamen sobre la razonabilidad de la información.

**DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD:** Analizar y evaluar la dinámica de grupo cuentas por pagar evaluando el Balance General de los años 2013 y 2014.

## **HALLAZGO N°1**

No se encuentran las cuentas para la retención y aportes de nómina, ya que no se realizan provisiones de parafiscales y seguridad social en la liquidación de nómina.

### **RIESGOS**

En las cuentas por pagar no se identifica retenciones y aportes de nómina, porque la entidad al no hacer provisiones ni apropiación de nómina. Esto si los pagan pero no se refleja contablemente su causación.

## LISTA DE HALLAZGOS N°12

**FECHA:** 27/10/2015

**Empresa auditada:** Propiedad Horizontal Centro Comercial el Mercado Público.

**Área auditada:** Cuentas por pagar.

**Alcance:** Se evaluará los periodos referentes a los años 2013-2014 basado en las NAGAS (Normas de auditoría generalmente aceptadas).

**Objetivo:** Examinar y evaluar los documentos, operaciones, registros, estados financieros y control interno de la Propiedad Horizontal Centro Comercial el Mercado Público de la ciudad de Ocaña, Norte de Santander, y emitir un dictamen sobre la razonabilidad de la información.

**DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD:** Realizar un análisis de la cuenta **RETENCIÓN EN LA FUENTE** para el año 2013

### **HALLAZGO N°1:**

Se toma el balance general del año 2013 y se encuentra un pago mensual de retención en la fuente de un valor de \$ 316.323. Para los meses de septiembre y agosto se aprecia un valor de \$ 795.000 por concepto de compra de cámaras. En enero y abril del 2014 se aprecia una retención en la fuente por los mismos \$ 316.323; la entidad no tiene la responsabilidad de retención en la fuente por lo que este valor mensual no tiene justa causa, ya que no se han realizado compras que justifiquen ese valor

### **RIESGOS**

No hay razonabilidad, veracidad ni confiabilidad en los estado financieros.

## LISTA DE HALLAZGOS N°13

**FECHA:** 28/10/2015

**Empresa auditada:** Propiedad Horizontal Centro Comercial el Mercado Público.

**Área auditada:** Pasivos estimados y provisiones.

**Alcance:** Se evaluará los periodos referentes a los años 2013-2014 basado en las NAGAS (Normas de auditoría generalmente aceptadas).

**Objetivo:** Examinar y evaluar los documentos, operaciones, registros, estados financieros y control interno de la Propiedad Horizontal Centro Comercial el Mercado Público de la

ciudad de Ocaña, Norte de Santander, y emitir un dictamen sobre la razonabilidad de la información.

**DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD:** Analizar y evaluar la dinámica de grupo **PASIVOS ESTIMADOS Y PROVISIONES** evaluando el Balance General de los años 2013 y 2014.

**HALLAZGO N° 1:**

Se encontró que solo la empresa causa las cuentas para provisiones cesantías. Esto se debe a que la empresa no realiza apropiaciones de seguridad social al momento de liquidar la nómina.

**RIESGOS**

Al no existir un paso a seguir después de la multa, hace que la administradora no tenga más recursos para corregir la repetición de las mismas fallas, ocasionando que estos actos constantes no tengan corrección alguna.

**LISTA DE HALLAZGOS N°14**

**FECHA:** 30/10/2015

**Empresa auditada:** Propiedad Horizontal Centro Comercial el Mercado Público.

**Área auditada:** Ingresos No Operacionales.

**Alcance:** Se evaluará los periodos referentes a los años 2013-2014 basado en las NAGAS (Normas de auditoría generalmente aceptadas).

**Objetivo:** Examinar y evaluar los documentos, operaciones, registros, estados financieros y control interno de la Propiedad Horizontal Centro Comercial el Mercado Público de la ciudad de Ocaña, Norte de Santander, y emitir un dictamen sobre la razonabilidad de la información.

**DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD:** Indagar sobre el procedimiento de multa que se aplica a los copropietarios.

**HALLAZGO N° 1:**

Las multas se cusas por motivo de las faltas al manual de convivencia, el mal manejo de las basuras, invasión del espacio de las áreas comunes. Estas multas se realizan mediante un protocolo: primero es verbal, luego le mandan una circular y por último es la multa económica por \$43.700. Después si la persona comete la misma falta no hay procedimiento alguno para corregir la situación.

## RIESGOS

No hay razonabilidad, veracidad ni confiabilidad en los estado financieros.

No hay coherencia en la clasificación de los intereses financieros por el pago del crédito en CREDISERVIR

### LISTA DE HALLAZGOS N°15

**FECHA:** 04/11/2015

**Empresa auditada:** Propiedad Horizontal Centro Comercial el Mercado Público.

**Área auditada:** 53. Gastos No Operacionales.

**Alcance:** Se evaluara los periodos referentes a los años 2013-2014 basado en las NAGAS (Normas de auditoría generalmente aceptadas).

**Objetivo:** Examinar y evaluar los documentos, operaciones, registros, estados financieros y control interno de la Propiedad Horizontal Centro Comercial el Mercado Público de la ciudad de Ocaña, Norte de Santander, y emitir un dictamen sobre la razonabilidad de la información.

**DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD:** Compara el valor de los intereses del crédito otorgado por CREDISERVIR registrado en los comprobantes de contabilidad para diciembre del 2013 y 2014 contra la tabla de amortización que entrega CREDISERVIR.

#### HALLAZGO N° 1:

Se identifica que los valores coinciden, pero hay confusión en la clasificación de esta cuenta, ya que en el 2013 aparece en un gasto de administración y para 2014 se encuentra correctamente como gasto no operacional pero como en la subcuenta intereses a las cesantías.

Para ratificar lo anterior se aplicaron entre vistas a los diferentes empleados del Centro Comercial El Mercado de Ocaña, Norte de Santander. (Ver evidencia 3)

## RIESGOS

No hay coherencia en la clasificación de los intereses financieros por el pago del crédito en CREDISERVIR.

Teniendo en cuenta el análisis realizado a la nómina del Centro Comercial el Mercado se puede decir que:

De otra parte en la nómina se observa que no existen cambios de aumentos aprobados, no existen autorizaciones para el descuento por salarios, no se hace un examen al trabajador al ingreso a la empresa y por último no se informa sobre el cumplimiento de las disposiciones relativas a la retención de impuestos sobre los salarios pagados, sobre la legislación laboral y no se guardan los archivos en un lugar donde se tenga acceso a ello.

Teniendo en cuenta lo anterior se puede afirmar que la nómina no se encuentra bien diligenciada, sin ser esta revisada por una persona no perteneciente al departamento, por lo que se evidencia que no se controla la preparación de las nóminas, siendo esta no reconciliada por un empleado que no tenga conexión alguna con la preparación de la nómina y la entrega de cheques.

No se identificó la segunda parte de la nómina, que corresponde a los aportes parafiscales ni las prestaciones sociales para la liquidación de la muestra para los años 2013 y 2014.

En el total deducido no se está sumando salud y la pensión. Se observa que están arrastrando el valor de los anteriores pero no se realiza la suma respectiva por lo que afecta el valor del neto a pagar.

En la nómina las deducciones no son calculadas de manera adecuada, ya que se hace con base en el salario mínimo y los trabajadores solo cumplen media jornada.

En el mes de febrero y mayo del año 2013 se encontraron dos nominas elaboradas con cifras diferentes, para lo cual no se halla explicación ya que no se encontró la hoja de asistencia que la soporte, de igual forma las fechas no coinciden con el año liquidado.

El valor de la salud y pensión lo están liquidando en un 100% en ambas quincenas en el mes, dando un mayor valor descontado en el total devengado en cada trabajador.

A los trabajadores que tiene un sueldo de menos de un salario mínimo se les está deduciendo salud y pensión por el valor de un salario mínimo, por lo cual es inequitativo.

En la muestra se identifica lo siguiente:

No se identifica en la nómina el cargo empleado por cada uno de las personas contratadas.

No se identificó la segunda parte de la nómina, que corresponde a los aportes parafiscales ni las prestaciones sociales.

En el total deducido no se está sumando salud y la pensión. Se observa que están arrastrando el valor de los anteriores pero no se realiza la suma respectiva por lo que afecta el valor del neto a pagar.

El valor de la salud y pensión lo están liquidando en un 100% en ambas quincenas en el mes, dando un mayor valor descontado en el total devengado en cada trabajador.

De otra parte teniendo en cuenta los estados financieros se debe decir que:

El flujo de caja no se mantiene bajo una base de fondo fijo, de igual forma la responsabilidad de la caja no está limitada a una sola persona, por lo que se evidencia desorden en dicho manejo, aunque se debe afirmar que los pagos de caja menor se deben consultar con la administradora y estos son registrados en los comprobantes de forma ordenada y adecuada.

De otra parte se debe decir que no todas las cuentas bancarias a nombre de la empresa están registradas en cuantas en el mayor general o auxiliar, de igual forma no se preparan duplicados de las consignaciones, ni son sellados por el banco o archivados cronológicamente.

De otra parte en cuanto al control interno se debe decir que el departamento de contabilidad no mantiene registros permanentes de inventarios permanentes, es decir no se muestran cantidades, localización existencias, mínimos, máximos, costos unitarios o valor total en pesos. Se afirma que los registros permanentes son ajustados según los resultados del conteo físico, sin dejar constancia de registro del conteo físico llevado a cabo en la empresa, en cuanto a la propiedad planta y equipo, para que se produzca una venta se requiere autorización escrita, aunque esta no es enviada al departamento de contabilidad como una prueba.

Se encuentra un aumento de \$ 20.489.756 en el saldo de las cámaras para el año 2014. Este fue un error de digitación cometido en enero del 2014. Para enero del 2015 se ajusta y se corrige por el valor real de las cámaras. Este error se refleja en el comprobante de diario y además según comprobante de egreso N° 2860 (pero este no se encuentra en la carpeta de los soportes de enero del 2014.)

Las cámaras no están bien clasificadas ya que se ubican en **EQUIPO DE OFICINA**, pero estas deberían estar en la cuenta **EQUIPO DE CÓMPUTO Y COMUNICACIÓN**. Esto cambiaría el proceso de depreciación al momento de identificar su vida útil.

La depreciación se realiza por el método de línea recta. Tomando como base el total de la cuanta y no independientemente elemento por elemento, lo que hace difícil discriminar cada uno.

Existe confusión en el proceso ya que no se tiene registro de la depreciación de cada equipo.

Se encuentra que la depreciación no se realiza individualmente sino que se toma del total de la cuenta.

A las cámaras no se están realizando el proceso depreciación.

Como no clasifican cada objeto existe ya equipos que terminaron su proceso de depreciación, como es el caso de un computador pero aún no se le ha dado de baja.

Las provisiones se contabilizan con un pasivo en la 2610 y su contrapartida en el gasto que dependiendo del emplead puede ser 5105 o 5205, cuando se trata de mano de obra en empresas industriales, de igual forma los empleados trabajan solo medio tiempo y son liquidados a 60 días por quincena.

No se hacen las respectivas consignaciones para suplir las prestaciones sociales durante el año, creando con esto incertidumbre en los empleados.

El Centro Comercial Propiedad Horizontal en términos generales se encuentra, está bien organizada en su departamento financiero, contando con los funcionarios necesarios para su buen funcionamiento, siendo estos los encargados de organizar económica y financieramente la entidad. La administradora y revisor fiscal preparan y presentan los estados financieros anualmente, cumpliendo de esta forma con la Norma 2649 de 1993.

La entidad se muestran aumentos del año 2013 al 2014 en su utilidad lo cual, evidencia un buen manejo en el área financiera y contable.

De otra parte se ha venido mejorado la calidad de vida de los asociados, debido a los beneficios que brinda y el desarrollo que ha proporcionado a los habitantes del Municipio de Ocaña.

Teniendo en cuenta lo anterior es necesario señalar que es indispensable y de gran importancia realizar un proceso educativo que permita concientizar y sensibilizar al asociado sobre la trascendencia que tiene en una entidad la buena marcha financiera de un negocio y el impacto que esta tiene en las decisiones presentes y futuras con respecto a las actividades realizadas procurando una mejor rentabilidad, es decir la solidaridad y compromiso de él harán que fructifiquen en cierta medida la organización contable y financiera.

Es recomendable comunicar a todos los asociados por medio de talleres, el procedimiento que involucra la aplicación e interpretación de la auditoria, esto permitirá ejecutar los procesos con mayor eficiencia, confianza y credibilidad.

#### **4.4 PLAN DE MEJORAMIENTO QUE PERMITA, PROPONER ESTRATEGIAS PARA OPTIMAR LAS FALENCIAS ENCONTRADAS EN EL ÁREA FINANCIERA Y ASÍ LOGRAR UN MEJOR DESEMPEÑO DE LA MISMA.**

Teniendo en cuenta que el estudio realizado se encuentra encaminado a brindar una herramienta estratégica que le permita al Centro Comercial El Mercado mejorar las actividades que realiza, se hace necesario definir un plan de mejoramiento, para identificar de qué forma ha fortalecido a la entidad y si se han cumplido las metas propuestas.

Se debe indicar que las políticas que se establecen en el plan de mejoramiento solo aplican para éste, de modo que las políticas empresariales diseñadas para la entidad guardan relación, pero no son las mismas.

Por último se debe tener en cuenta que en toda organización es necesario contar con la información crítica del negocio, analizarla e interpretarla ágil y correctamente, es fundamental para mejorar la toma de decisiones. Cuando se trata del área financiera, disponer de la información en el momento oportuno es estratégico para la planificación de recursos e inversiones en sí.

En las soluciones a las dificultades los responsables de la empresa, con el plan de acción pueden encontrar una herramienta muy útil que les ayudará a aumentar el conocimiento de la situación empresarial y a minimizar los riesgos.

Cuadro 8. Plan de mejoramiento.

HALLAZGOS	OBJETIVOS	ESTRATEGIAS	METAS	ACTIVIDADES	POLÍTICAS	INDICADOR
<p>HALLAZGO N° 1. En la cuenta gastos de personal, no se identifica el pago del auxilio de transporte ni el pago de parafiscales.</p> <p>HALLAZGO N° 2. Para el 2013 Se identifica que los intereses que el centro comercial paga por el crédito otorgado por CREDISERVIR lo están registrando en la anterior cuenta. Se debería registrar como un gasto no financiero; y en el 2014 se encuentra en la subcuenta intereses a las cesantías, lo cual esto no tiene nada que ver con la naturaleza de esa cuenta.</p>	<p>Motivar al personal, para que asistan a las capacitaciones.</p>	<p>Aprovechar la disposición del personal para ser capacitado y adquirir nuevos conocimientos que ayuden a ser más eficientes e incrementar el desarrollo organizacional.</p>	<p>Lograr en corto tiempo la eficiencia y eficacia de todo el personal vinculado con la entidad.</p>	<p>-Prestación de servicio de calidad.</p> <p>-Hacer seguimiento y evaluar las labores realizadas en las diferentes dependencias.</p> <p>Realizar talleres sobre la forma de manejar las cuentas de personal.</p>	<p>Eficiencia y eficacia en la labor realizada a la comunidad</p>	<p>Número de funcionarios / Número de capacitaciones</p>
<p>HALLAZGO N° 1 Se observa que para el año 2014 caja menor 80,51% del disponible y bancos el 19,48% del total del disponible.</p> <p>HALLAZGO N° 2 Revisando cronológicamente algunos recibos de caja no se encuentran para abril y septiembre del año 2013; enero y junio del año 2014.</p>	<p>Realizar comparativos periódicos de los estados financieros.</p> <p>Realizar la amortización de forma adecuada</p>	<p>Lograr mejorar las finanzas de la entidad.</p>	<p>Mejorar la solidez de la entidad. Crecer económica y financieramente.</p>	<p>Realizar análisis a los estados financieros. Hacer los seguimientos necesarios a los procesos.</p> <p>Corregir los posibles errores encontrados en los análisis financieros.</p> <p>Realizar las</p>	<p>Eficiencia y eficacia en el crecimiento de la entidad</p>	<p>Número de errores/Número de correctivos</p>

Continuación (Cuadro 8)

HALLAZGOS	OBJETIVOS	ESTRATEGIAS	METAS	ACTIVIDADES	POLÍTICAS	INDICADOR
<p>HALLAZGO N°1. No se identifica en la nómina el cargo empleado por cada uno de las personas contratadas.</p> <p>HALLAZGO N°2. No se identificó la liquidación privada de correspondiente a los aportes parafiscales ni las prestaciones sociales para la liquidación de la primera quincena de septiembre del 2015.</p> <p>HALLAZGO N°3. En el total deducido no se está sumando salud y la pensión. Se observa que están arrastrando el valor de los anteriores pero no se realiza la suma respectiva por lo que afecta el valor del neto a pagar.</p> <p>HALLAZGO N°4. La información del soporte contable de nómina no es idóneo, por lo que se realiza pagos a seguridad social de manera globalizada sin identificar los valores descontados a cada uno de los</p>	<p>Corregir la nómina.</p>	<p>Realizar las respectivas correcciones a los errores presentados en las nóminas.</p>	<p>Lograr que los empleados tengan una mayor confianza en la entidad en cuanto a la liquidación de su salario y parafiscales a que tienen derecho según la legislación laboral</p>	<p>amortizaciones de acuerdo a las normas contables.</p> <p>Corrección de nóminas.</p> <p>Tener en cuenta las nóminas propuestas</p> <p>Capacitar a los empleados encargados de la elaboración de la nómina en su elaboración.</p> <p>Presentar la nómina ante la asamblea para ser aprobada.</p> <p>Evitar que los saldos se arrastres e implementar el formato de nómina ya corregido.</p>	<p>Lograr una mayor credibilidad</p>	<p>Número de funcionarios insatisfechos/Número de funcionarios satisfechos.</p>

Continuación (Cuadro 8)

<p>trabajadores, aunque se debe agregar que la forma en que se ha venido liquidando no es la correcta por lo que en un anexo se</p> <p>Realizó una nómina, con el objetivo que sea un modelo para las futuras nominas en la entidad.</p> <p>HALLAZGO N°5 Se observa errores en la digitación del año de los meses de febrero, mayo y julio ya que no concuerdan con el año en que fueron realizadas.</p> <p>HALLAZGO N°6 No se identificó la liquidación privada de correspondiente a los aportes parafiscales ni las prestaciones sociales para la liquidación de la primera quincena de septiembre del 2015.</p> <p>HALLAZGO N°5 A los trabajadores que tiene un sueldo de menos de un salario mínimo se les está deduciendo salud y pensión por el valor de un salario mínimo, por lo cual es inequitativo.</p>				<p>Corregir las nóminas posteriores a la auditoria con el objetivo de lograr una mayor credibilidad entre los empleados.</p> <p>Corregir los errores de digitación encontrados en los meses de febrero, mayo y julio.</p> <p>Liquidar los parafiscales de forma adecuada y conforme a la Ley laboral.</p> <p>Calcular las deducciones de acuerdo al salario devengado.</p> <p>Corregir el pago</p>		
--	--	--	--	--	--	--

Continuación (Cuadro 8)

<p>HALLAZGO N°2  A los empleados se les paga anualmente las vacaciones por lo que ellos optan por buscar reemplazo para su tiempo de vacaciones.</p>				<p>de las vacaciones para evitar que los empleados busquen reemplazos para dichas vacaciones.</p>		
--	--	--	--	---	--	--

Fuente. Autores del proyecto

## 5. CONCLUSIONES

En cuanto a la realización del memorándum de la planificación para verificar su desempeño de acuerdo a las normas legales en el Mercado Público, Propiedad Horizontal se debe decir que este lleva a describir de manera esquemática y detallada elementos que caracterizan y tipifican la labor del auditor, por lo que es necesario la comprobación y verificación de datos, que facilite la aplicación de las pruebas de auditoría que se consideren necesarias.

La evidencia y los papeles de trabajo constituyen el soporte fundamental de los hallazgos detectados por el auditor, de ahí la importancia que reviste la suficiencia, relevancia y competencia de la evidencia así como la calidad y claridad de los Papeles de Trabajo, atendiendo a que la información que se recoge está escrita siempre a terceros que son los clientes del servicio.

Teniendo en cuenta la recolección de la información se emitió un informe de auditoría financiera donde se expresó la opinión sobre los aspectos más significativos del ejercicio económico del 2013 y 2014, se verificaron las cuentas de los estados financieros más significativas, por lo que se pudo evidenciar que en la entidad existen muchas falencias en cuanto a la elaboración de la nómina, ya que los valores de esta no son calculados adecuadamente, de igual forma se encontró que los diferidos no son amortizados y no se llevan las cuentas de acuerdo a las normas contables.

En este trabajo se estableció un plan de mejoramiento con la finalidad del fortalecimiento y mejoras de los procesos establecidos para el mejor funcionamiento posible de la propiedad horizontal Mercado Público en Ocaña, Norte de Santander.

La auditoría es un herramienta que permite lograr el control empresarial, al igual que analizar de forma permanente las desviaciones, en la buena organización de la empresa y adoptar medidas correctoras que permitan el cumplimiento de los objetivos o bien su adaptación necesaria para el buen funcionamiento. Por lo que se debe decir que esta auditoría permitirá ser utilizada como un insumo fundamental para lograr un mejoramiento continuo en el Centro Comercial el Mercado de la ciudad de Ocaña.

## **6. RECOMENDACIONES**

Conociendo la importancia que tiene la realización de un memorándum de la planificación, en una auditoría, se recomienda continuar haciendo este tipo de planeación en cualquier revisión con el objetivo de realizar la labor de forma más ordenada y precisa.

Es necesario establecer las fases de la ejecución de la auditoría financiera, con el objetivo de determinar que técnicas de muestreo, evidencias, papeles de trabajo y hallazgos de auditoría, se van a utilizar y así lograr hacer la revisión de forma eficiente y eficaz, por lo que se recomienda continuar con el uso de estas herramientas en la entidad.

Es recomendable comunicar y hacer partícipes del proceso a todos los asociados por medio de talleres, donde se informe de la situación actual, con el objetivo que contribuyan al mejoramiento de la misma, logrando así la ejecución de los procesos con mayor eficiencia, confianza y credibilidad. De igual forma se debe continuar con el análisis financiero en las operaciones y movimientos contables, permitiendo con esto controlar sus recursos, mejorando las inversiones de su capital y determinando con seguridad la utilidad que se obtiene en el ejercicio.

Se deben implementar las estrategias propuestas en el plan de mejoramiento, con el fin de optimizar el aspecto financiero y contable de la entidad y así crecer económicamente, redundando esto en mejoramiento de la calidad de vida de la comunidad en general.

## BIBLIOGRAFÍA

- AVILA BARAY. Héctor Luis. Introducción a la Metodología de la Investigación, Ed. Mc Graw-Hill, México. 2010. P 24
- BONED, Josep Lluís. Contabilidad y control de gestión. Una perspectiva histórica. Revista de Contabilidad y Dirección. Vol. 3, año 2006, p 103
- CARVAJAL PARDO, Paola. La auditoría al disponible y la seguridad razonable sobre las cifras reveladas. Universidad La sallé, Santiago de Cali. 2010.
- COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 675 de 2001. Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal. Edición littio. 2009. P 11
- COVEÑAS ECHAVEZ, Marcos Ramón, “la asociatividad en las microempresas, de la ciudad de porto viejo, como estrategia de crecimiento económico”. Periodo 2009-2010 “universidad técnica de Manabí” 2012.
- CHIAVENATO Idalberto, Introducción a la teoría de la administración, 5° edición. Bogotá, Mc Graw Hill 1971. P 49.
- ESTUPIÑAN GAITAN Rodrigo Pruebas selectivas en Auditoria: Editorial Roesga 2000. P 64
- GÓMEZ CEJA Guillermo, Planeación y Organización de Empresas. Octava Edición Mc Graw Hill México p 34
- HERNÁNDEZ, René. Competitividad de las MYPIME en Centro América 2003, CEPAL – GTZ pág. 77-101
- INSTITUTO MEXICANO DE CONTADORES PÚBLICOS A.C /NIAS /Norma 200  
Párrafo 2-3 Pág.37
- KAST, F. E. Y Rosenzweig, J. E. (1987): Administración en las organizaciones. Mc Graw-Hill. P 3.
- LEON GARCIA, Oscar. Introducción al diagnósticos financiero. Edición Esparsa. España. 2011. P 25
- MARIN. Hugo Armando. Auditoría financiera. Edición Esparta. Bogotá. 2010. P 35
- MURDICCK Robert, Sistemas de información Administrativa. Editorial Prentice-Hall Hispanoamérica, S.A. México.

PRADO PRADA, Magnolia y NAVARRO FELIZOLA, Lina Marcela. Auditoría financiera al almacén surtifácil de la ciudad de Ocaña, Norte de Santander. Ocaña. 2014. P 17

PEREZ S. (2012). Contabilidad de los Fenómenos Patrimoniales. Barranquilla: Ediciones Bolivarianas.

PEREDA; Tua Jorge. Lecturas de teoría e investigación Contable. Ediciones Centro Interamericano Jurídico Financiero. P 52

PERNIA, Astrid. Historia de las finanzas. Instituto Universitario de Tecnología “Antonio José de Sucre”, Mérida. Agosto 4 de 2015. P 11

RINCÓN CARRASCAL, Cindy Katherine y SALAZAR CASTRO, Angy Fernanda. Análisis del impacto financiero y social de la cooperativa de ahorro y crédito Coodin Ltda, en el municipio de la Playa de Belén en el periodo del 2012 al 2013. Universidad Francisco de Paula Santander Ocaña. 2014. P 7

RIVAS, I (1995). Técnicas de Documentación Investigación I. UNA. Caracas, Venezuela.

RODRÍGUEZ VALENCIA, Joaquín. Sinopsis de Auditoria Administrativa, ediciones ocase. Bogotá. 2012. P 9

ROMERO LEÓN, Henry Antonio. Teorías científicas y teorías contables. En: Revista Legis del contador. No. 6 (Octubre/Diciembre 2001); p.107

ROMERO ROMERO, Enrique. PUC 2011 ECOE ediciones. Bogotá, D.C 2011. P. 302

RODRÍGUEZ, José Emilio. La Auditoría Integral como alternativa para agregar valor a los servicios que presta el Contador Público. Editorial littio. Cali. 2010. P 43

SANTILLANA, J. Auditoría Fundamentos. 2004, primera edición, DF, México, p 35

TERRY George, principios de administración 5°. Bogotá. Mc Graw Hill 1971. P 37

VLAEMMINCK, Joseph. Historia y Doctrinas de la Contabilidad. Madrid: INDEX, 1961. P 23

WIENER, Norbert (1998). Cibernética, o el control y comunicación en animales y máquinas, 2ª edición. Tusquets

## REFERENCIAS DOCUMENTALES ELECTRÓNICAS

AUDITOOOL. Importancia de las auditorías de estados financieros basadas en riesgos. [En línea] (2015) < <http://auditool.org/auditoria-externa/304-la-importancia-del-enfoque-de-auditoria-basado-en-el-riesgo>> p 1

ALVAREZ, Yesid. Auditoria. [En línea] (Septiembre 21 de 2010), disponible en <<http://yesidalvarezdiaz.blogspot.es/1285039500/principios-de-la-auditoria/>> p 1

CONTRALORIA GENERAL DEL ESTADO. Auditoría financiera. [En línea] (2006), disponible en <<http://www.contraloria.gob.bo/portal/Auditor%C3%ADa/Auditor%C3%ADaFinanciera.aspx>> p 1

COLOMBIA. CONGRESO DE COLOMBIA Ley 43 1990. Por la cual se adiciona la Ley 145 de 1960, reglamentaria de la profesión de Contador Público y se dictan otras disposiciones. [En línea] (Septiembre 8 de 2015), disponible en < [http://www.mineducacion.gov.co/1621/articles-104547\\_archivo\\_pdf.pdf](http://www.mineducacion.gov.co/1621/articles-104547_archivo_pdf.pdf)> p 1

COLOMBIA. REPUBLICA DE COLOMBIA. Ley 1314 de 2009. Por la cual se regulan los principios y normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de información aceptados en Colombia, se señalan las autoridades competentes, el procedimiento para su expedición y se determinan las entidades responsables de vigilar su cumplimiento. [En línea] (Julio 13 de 2009), disponible en < <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=36833>> p 1

COLOMBIA. CONGRESO DE COLOMBIA Ley 43 1990. Por la cual se adiciona la Ley 145 de 1960, reglamentaria de la profesión de Contador Público y se dictan otras disposiciones. Capítulo I, [En línea] (Septiembre 8 de 2015), disponible en < [http://www.mineducacion.gov.co/1621/articles-104547\\_archivo\\_pdf.pdf](http://www.mineducacion.gov.co/1621/articles-104547_archivo_pdf.pdf)> p 1

CONSULTORIO CONTABLE. Normas internacionales de Auditoria (NIAS) [En línea] (2015), disponible en < <http://www.eafit.edu.co/escuelas/tema%20de%20Clase%202023%20NORMAS%20INTERNACIONALES%20DE%20AUDITORIA%20%28NIAS%29.pdf>> p 1

CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA. Constitución política de Colombia de 1991. [En línea] (Agosto 26 de 2015), disponible en <<http://www.secretariasenado.gov.co/index.php/constitucion-politica>> p 1

COLLADO RIVERO. Yaillet. Propuesta de un procedimiento para el empleo de técnicas no tradicionales en la auditoria. [En línea] (Septiembre 10 de 2015), disponible en < <http://www.monografias.com/trabajos-pdf2/propuesta-procedimiento-empleo-tecnicas-auditoria/propuesta-procedimiento-empleo-tecnicas-auditoria.pdf>> p 1

DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES. Información Exógena. [En línea], Disponible en Internet en: [www.dian.gov.co/descargas/plegables/PlegableExogena\\_pdf](http://www.dian.gov.co/descargas/plegables/PlegableExogena_pdf). Citado el 2 de Marzo de 2011 p. 1 de 2

DE LA CARIDAD MEZA, Jesús. Contabilidad. [En línea] (Junio 27 de 2013), Disponible en [http://www.capufe.gob.mx/site/normateca/normas/178\\_Manual\\_de\\_Procedimientos\\_de\\_Contabilidad\\_05032008/Contabilidad.pdf](http://www.capufe.gob.mx/site/normateca/normas/178_Manual_de_Procedimientos_de_Contabilidad_05032008/Contabilidad.pdf) p 1

DE SUCRE, Antonio José. UNIVERSIDAD NACIONAL EXPERIMENTAL POLITÉCNICA, Indicadores financieros. [En línea] (24 de marzo de 2009), disponible en <http://empresamia.com/debe-saber/tem/915-que-es-un-indicador-financiero-y-para-que-sirve> p 3

GRUPO INERCIA VALOR. Contenido y Estructura de los Estados Financieros bajo Normas Internacionales de Contabilidad. [En línea] (Marzo 5 de 2013), disponible en [https://www.sectorial.co/index.php?option=com\\_content&view=article&id=4461:contenido-y-estructura-de-los-estados-financieros-bajo-normas-internacionales-de-contabilidad&catid=40:informes-especiales&Itemid=208](https://www.sectorial.co/index.php?option=com_content&view=article&id=4461:contenido-y-estructura-de-los-estados-financieros-bajo-normas-internacionales-de-contabilidad&catid=40:informes-especiales&Itemid=208) p 1

MARIN, Hugo Armando. Auditoría financiera. [En línea] (2014). Disponible en [www.aves.edu.co/avesfd2\\_copia\\_todo/tareas/661/.../AVES\\_960.doc](http://www.aves.edu.co/avesfd2_copia_todo/tareas/661/.../AVES_960.doc) p 1

# **ANEXOS**

Anexo A. Entrevista aplicada a los empleados del Centro Comercial El Mercado de Ocaña, Norte de Santander.

**UNIVERSIDAD FRANCISCO DE PAULA SANTANDER OCAÑA  
FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS Y ECONÓMICAS  
CONTADURÍA PÚBLICA**

**Objetivo:** Realizar una auditoría financiera como proceso de apoyo hacia el mejoramiento continuo del mercado público propiedad horizontal de Ocaña, Norte de Santander.

1. Considera que la situación financiera actual de la Propiedad Horizontal es:  
Excelente\_\_\_\_, Buena\_\_\_\_, Regular\_\_\_\_, Mala\_\_\_\_

2. ¿Usted cree que la Propiedad Horizontal cuenta con los recursos económicos necesarios para su funcionamiento financiero y social?  
SI\_\_\_\_ NO\_\_\_\_

3. ¿Considera que es importante que la Propiedad Horizontal realice una evaluación periódica de sus recursos económicos?  
SI\_\_\_\_ NO\_\_\_\_

4. ¿Qué servicios presta la empresa a sus asociados?  
\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_

5. ¿Qué calificación le da a los servicios prestados por la Propiedad Horizontal?  
Excelente\_\_\_\_, Buena\_\_\_\_, Regular\_\_\_\_, Mala\_\_\_\_

6. ¿Cree que la Propiedad Horizontal en la actualidad es competitiva?  
SI\_\_\_\_ NO\_\_\_\_

7. ¿La Propiedad Horizontal invierte dinero en la parte social de los asociados?  
SI\_\_\_\_ NO\_\_\_\_

8. ¿De qué manera los directivos reconocen las necesidades de los asociados?  
Por medio de proyectos\_\_\_\_, Visitas a los asociados\_\_\_\_, Otros cuál\_\_\_\_\_

---

---

9. ¿Cómo hacen para dar a conocer los servicios que prestan a los asociados?  
Radio\_\_\_\_, Televisión\_\_\_\_, Prensa\_\_\_\_, Volantes\_\_\_\_, Redes sociales\_\_\_\_, Correos electrónicos\_\_\_\_, otros cuál\_\_\_\_\_

---

10. La entidad apadrina algún centro de enseñanza oficial o privado?  
SI\_\_\_\_ NO\_\_\_\_, Cuál?\_\_\_\_\_

---

GRACIAS POR SU COLABORACIÓN

## Anexo B. Cuestionario.

### **CUESTIONARIO**

#### **GENERALIDADES:**

1. ¿Tiene la empresa un organigrama o esquema de organización?
2. ¿Las funciones del personal directivo y funcionarios principales de administración están delimitadas por los estatutos?.
3. ¿Los deberes del contador general están separados de los de las personas encargadas del manejo de fondos, inversiones, etc.?.
4. ¿Tiene la empresa un manual de procedimientos contables?.
5. Todos los comprobantes, informes y estados financieros son revisados y aprobados por departamentos e individuos distintos de aquellos que han intervenido en su preparación?.

#### **CAJA Y BANCOS**

1. ¿Las funciones de los encargados de valores y fondos son tales que no manejan registros ni preparan asientos para los libros generales de contabilidad, cuentas por cobrar, etc. distintos de los libros de caja?.
2. ¿La apertura de las cuentas bancarias y las firmas de las personas que giran sobre ellas son debidamente autorizadas?.
3. ¿Existen instrucciones a los bancos indicando que las personas autorizadas para firmar cheques no pueden delegar tal autorización en otros funcionarios?.
4. ¿Se avisa inmediatamente a los bancos cuando una persona autorizada para firmar cheques deja el empleo de la empresa?.
5. ¿Todas las cuentas bancarias a nombre de la empresa, están registradas en cuenta de control en el mayor general o auxiliar?.

## **RECONCILIACION DE SALDOS BANCARIOS**

1. ¿Las cuentas bancarias son reconciliadas regularmente por la empresa?.
2. ¿Las reconciliaciones bancarias son preparadas y revisadas por empleados que no preparen o firmen cheques o manejen dineros de la empresa?.
3. ¿Los extractos bancarios y los volantes de cheques pagados, se entregan directamente en sobre cerrado al empleado que prepara las reconciliaciones?.
4. Los procedimientos para efectuar las reconciliaciones contemplan todos los pasos esenciales que aseguren una efectiva reconciliación, particularmente en cuanto a:  
¿Comparación del número y valor de los cheques contra el libro de salidas de caja?  
Revisión de endosos en los bancos o de los volantes de los cheques?  
¿Comparación con los saldos del mayor general?.

## **COMPARACION POSTERIOR DE LA RECONCILIACION.**

1. ¿Las notas y avisos con débitos o créditos no aceptados por el banco, son recibidos por un empleado distinto al cajero?  
¿Se recibe el dinero?  
¿Se expiden los cheques?.

## **REVISION DE CHEQUES**

1. ¿La existencia de chequeras en blanco están controladas en forma tal que evite que personas no autorizadas para girar cheques puedan hacer uso indebido de ellas?.
2. La firma o contrafirma de cheque en blanco está prohibido?.
3. ¿En caso contrario, los empleados responsables se cercioran por medio de inspecciones posteriores de los cheques o información comprobatoria de que tales cheques han sido usados correctamente?.
4. La práctica de girar cheques al “portador” está prohibida?.
5. ¿En caso contrario, los empleados responsables se aseguran de que tales cheques hayan sido cobrados para reembolsar el fondo de caja menor o utilizados con otros fines apropiados?.

## **CONSIGNACIONES BANCARIAS.**

1. ¿Se preparan duplicados de las consignaciones y éstos son sellados por el banco y archivados cronológicamente?.
2. ¿En caso afirmativo, se comparan tales duplicados con el libro de entradas de caja, al menos en forma selectiva, por alguien diferente del cajero?.
3. ¿se comparan tales duplicados contra los recibos de caja para asegurarse de que los ingresos son depositados en las mismas especies en que fueron recibidos?.

## **EFFECTIVO EN CAJA:**

1. ¿Los fondos de caja menor se mantienen bajo una base de fondo fijo?.
2. Los encargados del manejo de la caja menor son independientes del cajero general u otro empleado que maneja remesas de clientes u otra clase de dineros?.
3. ¿La responsabilidad principal de cada fondo está limitada a una sola persona?.
4. ¿Los fondos de caja menor se limitan a sumas razonables según las necesidades del negocio?.
5. ¿Los pagos de caja menor no tienen un límite máximo?.
6. ¿Los comprobantes de caja menor son preparados en forma tal que no permitan alteraciones, por ejemplo:  
¿La cantidad se escribe en letras y números?.  
¿Son preparados con tinta?.

## **CUENTAS POR COBRAR.**

### **FACTURACION**

1. ¿El departamento de facturación envía copias de las facturas directamente al departamento de cuentas por cobrar?.
2. ¿Se hacen resúmenes de las facturas y los totales se pasan al departamento de contabilidad, independientemente de los departamentos de cuentas por cobrar y caja?.
3. Se revisan las facturas en cuanto a su exactitud en:  
¿Cantidades?  
¿Precios?

¿Cálculos?

## **REGISTROS**

1. ¿Todos los asientos en las cuentas individuales del cliente son registrados únicamente con base en copias de las facturas de ventas, recibos de caja y otros documentos debidamente autorizados?.
2. ¿Se preparan regularmente balances de prueba de las cuentas por cobrar y el encargado conserva los papeles de trabajo?.
3. ¿Dichos balances son reconciliados con la cuenta de control en el mayor general, por un empleado distinto de encargado de las cuentas por cobrar?.
4. ¿Un empleado distinto de encargado del registro de las cuentas por cobrar revisa las sumas y compara el balance de prueba de clientes contra las cuentas individuales para determinar que las partidas relacionadas están respaldadas por cuentas en el registro auxiliar?.
5. Las respuestas de los clientes referentes a diferencias de cualquier orden, son recibidas directamente o investigadas por alguien distinto de:  
El encargado de cuentas por cobrar?  
¿El cajero?

## **COBRANZAS**

1. Los registros de caja son recibidos directamente por el cajero antes de que pasen por:  
¿El encargado de cuentas por cobrar?  
¿Alguien responsable, por las funciones de teneduría de libros de facturación?
2. ¿El cajero tiene a su cargo la custodia de los ingresos desde que se reciben en su departamento, hasta su depósito en el banco?.
3. ¿En caso de que entregue los cheques al encargado de cuentas por cobrar, el cajero prepara una lista?.
4. ¿Se coloca en los cheques provenientes de remesas o pagos, un endoso restrictivo tan pronto como son recibidos?

## **REVISION Y EVALUACION DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO.**

### **REGISTROS:**

1. ¿El departamento de contabilidad mantiene registros de inventarios permanentes?
2. Muestran estos registros:
  - ¿Cantidades?
  - ¿Localización de las existencias?
  - ¿Mínimo?
  - ¿Máximo?
  - ¿Costo Unitario?
  - ¿Valor total en pesos?
3. ¿Los registros permanentes son ajustados según los resultados de conteo físico al menos una vez al año?.
4. ¿ Se deja constancia de los conteos de los conteos físicos llevados a cabo?
5. ¿Si quienes manejan los registros permanentes de inventarios no pertenecen al departamento de contabilidad, ante quien se responsabilizan?
6. ¿Si la empresa ha adoptado de cargar directamente a gastos, ciertas partidas por materiales y suministros, ha establecido también un sistema de control tal como control presupuestal de gastos?

### **PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO**

1. ¿Los procedimientos de la empresa requieren que se produzca a una autorización escrita para la venta, retiro y desmantelamiento de activos fijos?
2. ¿Se envía una copia de tal autorización directamente al departamento de contabilidad por la persona que la aprueba?
3. ¿Las autorizaciones para adquisición de elementos nuevos indican las unidades que van a ser reemplazadas?
4. ¿Los Créditos a las cuentas del activo fijo se basan en la información contenida en tales autorizaciones?
5. En cuanto a la venta de elemntos retirados ¿se ofrece estos al público por medio de avisos en los periódicos?

## **REGISTROS DE ACTIVOS FIJOS**

1. ¿Las cuentas de activos fijos están respaldadas por registros auxiliares adecuados?
2. Tales registros son manejados por personas distintas de aquellas responsables por las propiedades?
3. ¿Se cuadran con las cuentas de control en el mayor general, por los menos una vez al año?
4. ¿Periodicamente se toman inventarios físicos de los activos fijos bajo la supervisión de empleados no responsables por su custodia ni por su registro contable?
5. ¿Se informa al gerente las diferencias que se presenten entre el inventario físico, y los registros auxiliares?

## **COMPRAS Y VENTAS**

1. Las funciones del encargado de compras se encuentran separadas de los departamentos de:  
¿Contabilidad?  
¿Recibo?  
¿Despacho?
2. Las adquisiciones deben hacerse siempre mediante órdenes de compra y con base en cotizaciones?

## **RECIBO:**

1. Están las funciones del departamento de recibo separadas de:  
¿Contabilidad?  
¿Recibo?  
¿Despacho?
2. El departamento de recibo prepara informe de los artículos recibidos y conserva una copia de tales informes?
3. Una copia del informe de recibo se envía directamente al departamento de contabilidad?

## **DISTRIBUCION Y REGISTRO DE CARGOS**

1. La distribución de cargos es revisada por una persona responsable distinta de quien la hizo?
2. Se preparan regularmente balances de prueba de registro de comprobantes o auxiliar de cuentas por pagar?
3. ¿Se reconcilian los balances de prueba contra la cuenta de control en el mayor general, por un empleado distinto del encargado de manejar las cuentas por pagar?

## **NOMINA DE SALARIOS, LIQUIDACION Y PAGO DE PRESTACIONES SOCIALES**

### **REGISTRO DE PERSONAL.**

1. El archivo individual de cada trabajador contiene:
  - ¿Fecha de entrada?
  - ¿Cambios, aumentos, ect. Debidamente aprobados?
  - ¿Bases del sueldo o jornal?
  - ¿Pagos parciales de cesantías y autorizaciones de la oficina de trabajo?
  - ¿Autorizaciones para el descuento del salario?
  - ¿Acumulación de pagos de salarios y prestaciones de cada trabajador?
  - ¿Contrato de trabajo?
  - ¿Examen medico de ingreso y evidencia de la renuencia a que hubiere lugar?
  - ¿Aviso al I.S.S. para efectos de la inscripción del trabajador?
  - Investigaciones efectuadas para la contratación del trabajador?
  - ¿Informaciones necesarias para dar cumplimiento a las disposiciones relativas a la retención de impuestos sobre salarios pagados?
  - ¿Otras informaciones para cumplir disposiciones legales?
2. En caso afirmativo, se guardan estos archivos en forma tal que no tengan acceso a ellos personas que:
  - ¿Preparen la nómina?
  - ¿Las aprueben?
  - ¿O hagan su pago?
3. Se ha establecido que todas las autorizaciones, especialmente avisos de despido o retiro de empleados sean notificados prontamente al departamento de liquidación de nómina?

## **PREPARACION Y COMPROBACION DE LAS NOMINAS:**

1. Las personas que preparen la nómina y liquidan las prestaciones sociales, tienen funciones independientes de la contratación o despido del personal?
2. Dichas personas son independientes de las que efectúan la distribución contable de la nómina y las liquidaciones de prestaciones sociales?
3. Se revisa la nómina y la liquidación de prestaciones sociales por empleados que no intervienen en su:  
¿Preparación?  
¿Autorización?  
¿Pagos?
4. La nómina y las liquidaciones de prestaciones sociales son aprobadas por un empleado responsable?
5. La distribución contable de la nómina y la liquidaciones de prestaciones sociales son revisadas por alguien distinto del departamento de liquidación de nómina?

## **PAGOS DE NOMINA Y PRESTACIONES SOCIALES**

1. El pago, bien en cheque o en efectivo, es hecho por empleados que:  
¿No intervienen y no controlan la preparación de las nóminas?  
¿No son responsables por la contratación o despido del personal?  
¿No intervienen y no controlan las liquidaciones de prestaciones sociales?  
¿No aprueban los informes de tiempo?
2. La cuenta bancaria de sueldos y liquidación de prestaciones sociales es reconciliada regularmente por un empleado que no tenga conexión alguna con la:  
¿Preparación de la nómina?  
¿Entrega de cheque?

Anexo C. Nomina diseñada.

MERCADO PÚBLICO PROPIEDAD HORIZONTAL DE OCAÑA, NORTE DE SANTANDER		<b>NOMINA PARA PAGO DE SUELDO</b>								PERIODO DE PAGO			
		Insertar Fila		Archivar		Reestablecer		Eliminar Hoja					

NOMBRE DEL EMPLEADO	SUELDO BASICO	DIAS LIQUIDADOS	DEVENGADO				TOTAL DEVENGADO	DEDUCCIONES					TOTAL DEDUCCIONES	NETO PAGADO	RECIBI CONFORME (FIRMA Y C.C.)
			BASICO	AUXILIO DE TRANSPORTE	HORAS EXTRAS	COMISIONES		SALUD	PENSION	FONDO DE SOLIDARIDAD	RETENCION EN LA FUENTE	OTRAS DEDUCCIONES			
MIRIAM SANCHEZ	\$ 322.175	20	\$ 214.783	\$ 49.333	48.997,45		\$ 313.114	\$ 10.551	\$ 10.551	\$ 0			\$ 21.102	\$ 292.012	
WILSON QUINTERO	\$ 322.175	15	\$ 161.088	\$ 37.000	55.709,43		\$ 253.797	\$ 8.672	\$ 8.672	\$ 0			\$ 17.344	\$ 236.453	
OLINTA GUERRERO	\$ 322.175	11	\$ 118.131	\$ 27.133	38.929,48		\$ 184.194	\$ 6.282	\$ 6.282	\$ 0			\$ 12.565	\$ 171.629	
ALEXANDER QUINTERO	\$ 322.175	15	\$ 161.088	\$ 37.000	55.709,43		\$ 253.797	\$ 8.672	\$ 8.672	\$ 0			\$ 17.344	\$ 236.453	
GUSTAVO TRIGOS	\$ 322.175	15	\$ 161.088	\$ 37.000	88.061,00		\$ 286.149	\$ 9.966	\$ 9.966	\$ 0			\$ 19.932	\$ 266.217	
JULIETH MORA	\$ 644.350	15	\$ 322.175	\$ 37.000	13.423,93		\$ 372.599	\$ 13.424	\$ 13.424	\$ 0			\$ 26.848	\$ 345.751	
<b>TOTALES</b>	<b>\$ 2.255.225</b>		<b>\$ 1.138.352</b>	<b>\$ 224.467</b>	<b>\$ 300.831</b>	<b>\$ 0</b>	<b>\$ 1.663.649</b>	<b>\$ 57.567</b>	<b>\$ 57.567</b>	<b>\$ 0</b>	<b>\$ 0</b>	<b>\$ 0</b>	<b>\$ 115.135</b>	<b>\$ 1.548.514</b>	

<b>Neto pagado \$ 1.548.514</b>	<b>SON: Un Millón Quinientos Cuarenta y Ocho Mil Quinientos Catorce Pesos M/Cte</b>
---------------------------------	---

Comprobante de Pago N°:	
Cheques N°	

Aportes Parafiscales	Valor	Otras Apropiaaciones	Valor
Salud	\$ 122.331	Cesantia	\$ 138.637
Riesgos Profesionales	\$ 7.513	Int. Si/Cesantia	\$ 16.636
Fondo de Pensiones	\$ 172.702	Prima de Servicios	\$ 138.637
ICBF	\$ 43.175	Vacaciones	\$ 59.966
SENA	\$ 28.784	Esap	\$ 14.392
Subsidio Familiar	\$ 57.567	Escuelas Industriales	\$ 14.392
<b>Subtotal</b>	<b>\$ 432.071</b>	<b>Subtotal</b>	<b>\$ 382.661</b>

<b>Total Apropiaaciones \$ 814.732</b>		
--	--	--

Elaborador Por:	Revisado Por:	Aprobado Por:

Fuente. Autores del proyecto

Anexo D. Estados financieros

**ESTADOS FINANCIEROS**

Cuadro 4. Estados financieros.

	2014		2013		2012
ACTIVO		ACTIVOS		ACTIVOS	
<b>DISPONIBLE</b>	<b>6.951.525,12</b>	<b>DISPONIBLES</b>	<b>11.952.804,00</b>	<b>DISPONIBLES</b>	<b>9.181.823,00</b>
<b>CAJA</b>	<b>5.597.118,12</b>	<b>CAJA</b>	4.688.540,00	<b>CAJA</b>	<b>7.738.377,00</b>
caja general	5.597.118,12	Caja General	4.688.540,00	Caja General	7.738.377,00
<b>CUENTA DE AHORROS</b>					
<b>Bancos</b>	<b>1.354.407,00</b>	<b>BANCOS</b>	<b>7.264.264,00</b>	<b>BANCOS</b>	<b>314.323,00</b>
crediservir cta N 201-37729	1.154.407,00	Crediservir cta No. 201-377229	7.264.264,00	Crediservir cta No. 201-377229	314.323,00
banco davivienda	200.000,00	Ahorros contra actual			
<b>INVERSIONES</b>	<b>1.178.767,00</b>	<b>INVERSIONES</b>	<b>1.156.445,00</b>	<b>INVERSIONES</b>	<b>1.129.123,00</b>
<b>OTRAS INVERSIONES</b>	<b>1.178.767,00</b>				
Aportes en cooperativas	1.178.767,00				
crediservir cta N 201-37729	1.178.767,00	Crediservir cta No. 201-377229	1.156.445,00	Crediservir cta No. 201-377229	1.129.123,00
<b>DEUDORES</b>	<b>32.256.338,00</b>	<b>DEUDORES</b>	<b>30.670.170,00</b>	<b>DEUDORES</b>	<b>30.829.276,00</b>
<b>INGRESO POR COBRAR</b>	<b>32.256.338,00</b>	<b>INGRESOS POR COBRAR</b>		<b>INGRESOS POR COBRAR</b>	<b>9.802.700,00</b>

Servicios	32.256.338,00				
Cuotas admón. Cop. Mercado	13.987.050,00	Cuotas de Admon Cop. Mercado	10.076.800,00	Cuotas de Admon Cop. Mercado	9.284.150,00
Cuotas admón. AECO	1.453.400,00	Cuotas de Admon AECO	925.350,00	Cuotas de Admon AECO	216.100,00
		Cuotas Cel Aseo Areas Comunes	885.600,00	Cuotas Cel Aseo Areas Comunes	291.950,00
Cuotas energia Cop. Mercado	145.000,00	Cuotas Energia Cop Mercado		Cuotas Energia Cop Mercado	10.500,00
copropietarios alcaldia municipal	15.334.338,00	COPROPIETARIOS ALCALDIA MUNICIPAL	18.778.420,00	<b>COPROPIETARIOS ALCALDIA MUNICIPAL</b>	<b>21.020.576,00</b>
		CUOTA VIGILANCIA	4.000,00	<b>CUOTA VIGILANCIA TEMPORAL</b>	<b>6.000,00</b>
Cuota por cobrar por agua	44.950,00				
Admón. Por cobrar	1.291.600,00				
<b>PROPIEDAD, PLANT AYEQUIPO</b>	<b>88.519.549,00</b>	<b>PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO</b>	<b>73.268.649,00</b>	<b>PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO</b>	<b>50.748.585,00</b>
<b>TERRENOS</b>	<b>2.700.000,00</b>	<b>TERRENOS</b>	<b>2.700.000,00</b>	<b>TERRENOS</b>	<b>2.700.000,00</b>
Urbanos	2.700.000,00				
Lote Jardines La Esperanza	1.700.000,00	Lotes Jardines La Esperanza	1.700.000,00	Lotes Jardines La Esperanza	1.700.000,00
Lote Cementerio Central	1.000.000,00	Lote Cementerio Central	1.000.000,00	Lote Cementerio Central	1.000.000,00
<b>CONSTRUCCIONES Y EDIF.</b>	<b>59.372.312,00</b>	<b>CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES</b>	<b>59.540.312,00</b>	<b>CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES</b>	<b>59.372.312,00</b>
Oficinas	59.372.312,00				
Oficinas	29.268.000,00	Oficinas	29.268.000,00	Oficinas	29.268.000,00
Baños	30.104.312,00	Baños	30.104.312,00	Baños	30.104.312,00
<b>Maquinaria y equipo</b>	<b>168.000,00</b>				
Equipo recolector	168.000,00	EQUIPO RECOLECTOR	168.000,00	EQUIPO RECOLECTOR	168.000,00
equipo recolector					

	168.000,00				
<b>EQUIPO DE OFICINA</b>	<b>49.964.076,00</b>	<b>EQUIPO DE OFICINA</b>	<b>29.414.320,00</b>	<b>EQUIPO DE OFICINA</b>	<b>3.167.400,00</b>
Muebles y enseres	3.742.400,00	Muebles y Enseres	3.682.400,00	Muebles y Enseres	3.132.400,00
muebles y enseres	3.742.400,00				
Equipos	35.000,00				
Extintor	35.000,00	Extintor	35.000,00	Extintor	35.000,00
Otros	46.186.676,00				
Camaras	46.186.676,00	Camara	25.696.920,00		
<b>EQUIPO DE COMUNIC. Y COMP.</b>	<b>5.877.000,00</b>	<b>EQUIPO DE COMPUTACION Y COMUN.</b>	<b>4.945.000,00</b>	<b>EQUIPO DE COMPUTACION Y COMUN.</b>	<b>4.940.000,00</b>
Equipo de computacion	4.522.000,00	Equipo de Computacion	4.522.000,00	Equipo de Computacion	4.522.000,00
Equipo de computacion	4.522.000,00				
Equipo de telecomunicaciones	720.000,00	Equipo de Telecomunicaciones	418.000,00	Equipo de Telecomunicaciones	418.000,00
Telecomunicaciones	720.000,00				
Otros	635.000,00				
Programa contable Word office	630.000,00				
Herramientas de oficina	5.000,00	Herramientas de oficina	5.000,00		
<b>EQUIPO DE TRANSPORTE</b>	<b>590.000,00</b>	<b>EQUIPO DE TRANSPORTE</b>	<b>590.000,00</b>	<b>EQUIPO DE TRANSPORTE</b>	<b>140.000,00</b>
Estribas y carretas	590.000,00	Estibas y Carretas	590.000,00	Estibas y Carretas	140.000,00
Estribas y carretas	590.000,00				
<b>DEPRECIACION</b>	<b>(30.151.839,00)</b>	<b>DEPRECIACION ACUMULADA</b>	<b>(23.920.983,00)</b>	<b>DEPRECIACION ACUMULADA</b>	<b>(19.739.127,00)</b>
DEP. acumulada a construcciones	(20.058.487,00)	Construcciones y Edificaciones	(17.089.867,00)	Construcciones y Edificaciones	(14.121.247,00)

Dep. Acumulada a equipo de ofic.	(7.764.000,00)	Equipo de Oficina	(2.016.116,00)	Equipo de Oficina	(1.702.880,00)
dep. Acumulada a equipo de comp.	(2.329.352,00)	Equipo de comunicación y computacion	(4.815.000,00)	Equipo de comunicación y computacion	(3.915.000,00)
<b>DIFERIDOS</b>	<b>48.258.041,91</b>	<b>CARGOS DIFERIDOS</b>	<b>48.258.041,90</b>	<b>CARGOS DIFERIDOS</b>	<b>48.258.042,00</b>
<b>CARGOS DIFERIDOS</b>	<b>48.258.041,91</b>				
Remodelaciones	48.258.041,91	Remodelaciones	48.258.041,90	Remodelaciones	48.258.042,00
Remodelaciones	48.258.041,91				
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>177.164.221,03</b>	<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>165.306.109,90</b>	<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>139.017.726,00</b>
<b>PASIVO</b>		<b>PASIVO</b>		<b>PASIVO</b>	
<b>OBLIGACIONES FINANCIERAS</b>	<b>30.752.009,00</b>	<b>OBLIGACIONES FINANCIERAS</b>	<b>16.461.704,00</b>	<b>OBLIGACIONES FINANCIERAS</b>	<b>5.549,00</b>
<b>Bancos nacionales</b>	30.752.009,00	<b>OBLIGACIONES FINANCIERAS</b>	<b>16.461.704,00</b>	<b>OBLIGACIONES FINANCIERAS</b>	<b>5.549,00</b>
<b>CUENTAS POR PAGAR</b>	<b>252.600,00</b>	<b>CUENTAS POR PAGAR</b>	<b>6.200.000,00</b>	<b>CUENTAS POR PAGAR</b>	<b>1.507.017,00</b>
<b>COSTOS Y GASTOS POR PAGAR</b>	<b>252.600,00</b>	Servicios de vigilancia	6.200.000,00	Servicios de vigilancia	1.507.017,00
Otros gastos por pagar	252.600,00	<b>RETENCION EN LA FUENTE</b>	<b>3.391.033,00</b>	<b>RETENCION EN LA FUENTE</b>	<b>2.811.460,00</b>
Otros gastos por pagar	252.600,00				
<b>PASIVOS ESTIMADOS Y PROVISIONES</b>	<b>668.012,42</b>				
<b>PARA OBLIGACIONES LABORALES</b>	<b>668.012,42</b>				
Provisiones para cesantías	668.012,42	Provisiones para cesantías	3.074.710,00	Provisiones para cesantias	2.811.460,00
Cesantías	668.012,42	Cesantias	316.323,00	Cesantias	316.323,00

<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>31.672.621,42</b>	<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>26.052.737,00</b>	<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>4.324.026,00</b>
<b>PATRIMONIO</b>		<b>PATRIMONIO</b>		<b>PATRIMONIO</b>	
<b>CAPITAL SOCIAL</b>	<b>145.491.599,60</b>	<b>CAPITAL SOCIAL</b>		<b>CAPITAL SOCIAL</b>	<b>137.595.239,00</b>
<b>Aportes sociales</b>	<b>145.491.599,60</b>	<b>APORTES SOCIALES</b>	139.253.373,00	<b>APORTES SOCIALES</b>	<b>137.595.239,00</b>
Aportes de socios	145.491.599,60	Aportes de Socios Cop. Del Mercado	139.253.373,00	Aportes de Socios Cop. Del Mercado	137.595.239,00
		<b>RESULTADOS DEL EJERCICIO</b>		<b>RESULTADOS DEL EJERCICIO</b>	<b>2.923.955,00</b>
		<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	-	<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	2.923.955,00
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>145.491.599,60</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>139.253.373,00</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>140.519.194,00</b>
<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>	<b>177.164.221,02</b>	<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>	<b>165.306.110,00</b>	<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>	
<b>INGRESOS</b>		<b>INGRESOS</b>		<b>INGRESOS</b>	
<b>OPERACIONALES</b>	<b>183.793.800,00</b>	<b>OPERACIONALES</b>		<b>OPERACIONALES</b>	<b>176.270.400,00</b>
<b>OTRAS ACTIVIDADES DE SERVICIOS</b>	<b>183.793.800,00</b>	<b>OTRAS ACTIVIDADES DE SERVICIOS</b>	<b>182.048.700,00</b>	<b>OTRAS ACTIVIDADES DE SERVICIOS</b>	<b>176.270.400,00</b>
Ing. Cuota de admón. Sost. copropietarios	138.968.000,00	Ingresos cuota de admon sost cop.	135.807.900,00	Ingresos cuota de admon sost cop.	132.583.200,00
Ing. Cuota de admón. AECO	11.856.000,00	Ingresos cuota admon AECO	11.232.000,00	Ingresos cuota admon AECO	10.398.000,00
Ing. Cuota de admón. ALCALDIA	28.174.800,00	Ingresos cuota admon Alcaldia	25.569.600,00	Ingresos cuota admon Alcaldia	24.537.600,00
Ing. Cuota de energia copropietarios	4.791.000,00	Ingresos cuota energia copropietarios	1.464.000,00	Ingresos cuota energia copropietarios	1.098.000,00
		Ingresos del y aseo areas comunes	7.975.200,00	Ingresos del y aseo areas comunes	7.653.600,00

Cuota de vigilancia temporal	4.000,00				
<b>NO OPERACIONALES</b>	<b>11.578.426,29</b>	<b>NO OPERACIONALES</b>	<b>1.134.331,00</b>	<b>NO OPERACIONALES</b>	<b>791.414,00</b>
<b>FINANCIEROS</b>	<b>10.360.713,00</b>	<b>FINANCIEROS</b>	<b>201.781,00</b>	<b>FINANCIEROS</b>	<b>287.914,00</b>
Intereses	390.191,00				
Intereses por mora	122.150,00	Intereses por mora	60.900,00	Intereses por mora	47.600,00
Interese financieros	268.041,00	Intereses Financieros	140.881,00	Intereses Financieros	240.314,00
Multas y Recargos	9.970.522,00	<b>MULTAS Y RECARGOS</b>	<b>932.550,00</b>	<b>MULTAS Y RECARGOS</b>	<b>503.500,00</b>
Multas y Recargos	123.300,00	Multas	237.400,00	Multas	109.200,00
Otros ingresos	1.326.022,00	Otros ingresos	690.950,00	Otros ingresos	94.800,00
		Aprovechamiento de Rifa	4.200,00	Aprovechamiento rifa	299.500,00
Otros ingresos de administracion	8.521.200,00				
<b>RECUPERACIONES</b>	<b>316.363,29</b>				
De previsiones	316.363,29				
Ejercicios anteriores	316.363,29				
<b>DIVERSOS</b>	<b>901.350,00</b>				
Aprovechamientos	901.350,00				
Aprovechamientos de rifa	901.350,00				
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>195.372.226,29</b>	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>183.183.031,00</b>	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>177.061.814,00</b>

<b>GASTOS</b>		<b>GASTOS</b>		<b>GASTOS</b>	
<b>GASTOS DE ADMINISTRACION</b>	<b>185.568.121,00</b>	<b>OPERACIONALES DE ADMINISTRACION</b>		<b>OPERACIONALES DE ADMINISTRACION</b>	<b>171.535.509,00</b>
<b>GASTOS DE PERSONAL</b>	<b>62.213.815,00</b>	<b>GASTOS DE PERSONAL</b>	<b>59.745.596,00</b>	<b>GASTOS DE PERSONAL</b>	<b>54.629.602,00</b>
Sueldos	35.916.150,00	Sueldos	34.880.100,00	Sueldos	30.398.348,00
		Incapacidades		Incapacidades	36.550,00
Cesantías	2.640.405,00	Cesantías	3.074.709,00	Cesantías	2.811.460,00
Intereses a las cesantias	397.020,00	Intereses de cesantias	368.965,00	Intereses de cesantias	337.373,00
Primas	3.976.590,00	Primas	3.074.710,00	Primas	2.586.090,00
Vacaciones	1.078.000,00	Vacaciones	1.021.012,00	Vacaciones	1.956.195,00
Dotacion a empleados	1.395.400,00	Dotacion a empleados	1.102.200,00	Dotacion a empleados	1.017.800,00
		Avaluos	112.000,00		
Aportes a entidades de salud EPS	16.810.250,00	Aportes entidades salud EPS	16.111.900,00	Aportes entidades salud EPS	15.485.786,00
<b>HONORARIOS</b>	<b>4.770.200,00</b>	<b>HONORARIOS</b>	<b>4.765.000,00</b>	<b>HONORARIOS</b>	<b>4.560.000,00</b>
Revisoría fiscal	4.770.200,00	Revisoria Fiscal	4.565.000,00	Revisoria Fiscal	4.410.000,00
		Asesorias Juridicas	200.000,00	Asesorias Juridicas	150.000,00
<b>IMPUESTOS</b>	<b>518.600,00</b>	<b>IMPUESTOS</b>	<b>529.000,00</b>	<b>IMPUESTOS</b>	<b>537.150,00</b>
Impuesto predial	518.600,00	Impuestos Predial	529.000,00	Impuestos Predial	537.150,00
		<b>ARRENDAMIENTOS</b>	-	<b>ARRENDAMIENTOS</b>	<b>120.000,00</b>
		Arrendamientos	-	Arrendamientos	120.000,00
<b>SERVICIOS</b>	<b>96.887.400,00</b>	<b>SERVICIOS</b>	<b>93.908.950,00</b>	<b>SERVICIOS</b>	<b>88.246.120,00</b>
Temporales	90.948.000,00				

Servicios COOVIGSAN	77.748.000,00	Servicio Coopvigsan	76.672.200,00	Servicio Coopvigsan	73.443.000,00
Servicios de Administradora	13.200.000,00	Prestacion servicio Administradora	12.612.000,00	Prestacion servicio Administradora	12.103.200,00
Energia electrica	4.006.650,00	Energia	2.922.850,00	Energia	1.849.230,00
Centrales electricas N.S.	4.006.650,00				
Telefono	1.789.750,00	Telefono	605.250,00	Telefono	385.190,00
Telefonica Telecom	1.636.750,00				
telefonía móvil, tarjetas	153.000,00	Telefono Movil tarjetas	194.000,00	Telefono Movil tarjetas	180.000,00
Correos, portes y telegramas	14.000,00				
Correos, portes y telegramas	14.000,00	Mantenimineto	515.000,00	Servicio Internet	240.000,00
		Servicio Internet	301.150,00		
		Correos	12.500,00		
transporte, fletes y acarreos	129.000,00	Transporte, Fletes y acarreos	74.000,00	Transporte, Fletes y acarreos	45.500,00
transporte, fletes y acarreos	129.000,00				
<b>GASTOS LEGALES</b>	<b>43.800,00</b>			<b>LEGALES</b>	<b>64.200,00</b>
Notariales	30.300,00			Notariales	64.200,00
Notaria primera	30.300,00				
Otros	13.500,00				
Otros gastos legales	13.500,00				
<b>MANTENIMIENTO Y REPARACIONES</b>	<b>5.525.950,00</b>	<b>MANTENIMIENTO Y REPARACIONES</b>	<b>4.491.350,00</b>	<b>MANTENIMIENTO Y REPARACIONES</b>	<b>4.991.500,00</b>
Terrenos	105.000,00				
Cementerio central		Cementerio central		Cementerio central	

	105.000,00		90.000,00		75.000,00
Construcciones y edificaciones	4.920.950,00	Construcciones y edificaciones	4.401.350,00	Construcciones y edificaciones	4.796.500,00
Construcciones	4.685.950,00				
Equipo de computacion	235.000,00	Equipo de computaciones y comunic.	-	Equipo de computaciones y comunic.	120.000,00
Mantenimiento y fumigacion	500.000,00				
Fumigaciones	500.000,00				
<b>Adecuaciones e instalaciones</b>	<b>255.000,00</b>	<b>ADECUACION E INSTALACION</b>	<b>513.100,00</b>	<b>ADECUACION E INSTALACION</b>	<b>523.700,00</b>
Instalaciones electricas	255.000,00	Instalaciones electricas	513.100,00	Instalaciones electricas	523.700,00
instalaciones electricas	255.000,00				
<b>DEPRECIACIONES</b>	<b>6.230.856,00</b>	<b>DEPRECIACION ACUMULADA</b>	<b>4.181.856,00</b>	<b>DEPRECIACION ACUMULADA</b>	<b>4.181.856,00</b>
Dep. acumulada a construcciones y edif.	2.968.620,00	Construcciones y edificaciones	2.968.620,00	Construcciones y edificaciones	2.968.620,00
Dep. acumulada a equipo de oficina	313.236,00	Maquinaria y Equipo	508.824,00	Maquinaria y Equipo	313.236,00
Dep. acumulada a equipo de computacion	2.949.000,00	Equipo de computaciones y comunic.	704.412,00	Equipo de computaciones y comunic.	900.000,00
		<b>AMORTIZACIONES</b>	-	<b>AMORTIZACIONES</b>	<b>5.710.331,00</b>
		Cargos Diferidos remodelaciones	-	Cargos Diferidos remodelaciones	5.710.331,00
<b>DIVERSOS</b>	<b>7.423.450,00</b>	<b>DIVERSOS</b>	<b>15.798.082,00</b>	<b>DIVERSOS</b>	<b>7.971.050,00</b>
Gastos de Representacion	3.284.850,00	Gastos de Representacion	3.418.200,00	Gastos de Representacion	2.476.300,00
Gastos de representacion	3.284.850,00				
Elementos de aseo y cafeteria	3.490.900,00	Elementos de aseo	1.721.800,00	Elementos de aseo	1.654.950,00
Elementos de aseo y cafeteria	2.747.550,00	Elementos de cafeteria	775.000,00	Elementos de cafeteria	628.800,00
Elementos de cafeteria	743.350,00				

Utiles de papeleria	549.200,00	Utiles de papeleria	384.750,00	Utiles de papeleria	348.900,00
Papeleria	491.650,00				
Fotocopias	57.550,00	Fotocopias	88.650,00	Fotocopias	13.450,00
Taxis y buses	98.500,00	Taxis y buses	115.000,00	Taxis y buses	357.500,00
taxis y buses	98.500,00	Publicidad	40.000,00	Publicidad	212.400,00
<b>DIVERSOS</b>	<b>1.699.050,00</b>				
Otros	1.699.050,00				
Recargo y extintor	85.000,00	Recargo extintor	130.000,00	Recargo extintor	70.000,00
Arreglos florales	325.000,00	Arreglos florales	355.000,00	Arreglos florales	350.000,00
Otros arreglos e imprevistos	285.900,00	Otros diversos o imprevistos	469.490,00	Otros diversos o imprevistos	863.350,00
Gastos de asamblea	1.003.150,00			Gastos de asamblea	995.400,00
		Intereses	2.328.156,00		
		Costos y Gastos ejercicio	4.634.800,00		
		Gastos de asamblea	1.292.300,00		
		Impuestos Asumidos	44.936,00		
<b>OPERACIONALES DE VENTAS</b>	<b>517.900,00</b>	<b>GASTOS OPERACIONALES DE VENTAS</b>		<b>GASTOS OPERACIONALES DE VENTAS</b>	<b>2.693.400,00</b>
		<b>SEGUROS</b>	<b>289.517,00</b>	<b>SEGUROS</b>	<b>2.601.300,00</b>
		Seguros responsabilidad civil y otros	289.517,00	Seguros responsabilidad civil y otros	2.601.300,00
<b>DIVERSOS</b>	<b>517.900,00</b>	<b>DIVERSOS</b>	<b>226.400,00</b>	<b>DIVERSOS</b>	<b>92.100,00</b>
Estampillas	517.900,00	Estampillas	226.400,00	Estampillas	92.100,00
Estampillas					

	517.900,00				
<b>NO OPERACIONALES</b>	<b>3.047.979,00</b>				
<b>FINANCIEROS</b>	<b>2.616.548,00</b>				
Intereses a las cesantías	2.608.548,00				
intereses a las cesantías	2.608.548,00				
Descuentos comerciales	8.000,00				
Descuentos comerciales	8.000,00				
<b>GASTOS EXTRAORDINARIOS</b>	<b>431.431,00</b>				
Impuestos asumidos	431.431,00				
Impuestos asumidos	431.431,00				
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>189.134.000,00</b>	<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>184.448.851,00</b>	<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>174.228.909,00</b>
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	<b>6.238.226,29</b>	<b>PERDIDA DEL EJERCICIO</b>	<b>(1.265.820,00)</b>	<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	<b>2.832.905,00</b>

Fuente. Centro Comercial el Mercado