



**Facultad de Ciencias de la Administración**

**Carrera de Contabilidad y Auditoría**

**AUDITORÍA DE GESTIÓN APLICADA A LA  
CORPORACIÓN INMOBILIARIA ARIASOLANO  
CIA. LTDA. EN EL PERIODO DEL 1 DE ENERO  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021**

**Trabajo de titulación previo a la obtención del  
grado de Licenciado en Contabilidad y Auditoría**

**Autor:**

Ariel Sebastián Hidalgo Torres

**Director:**

Juan Carlos Aguirre Quezada

**Cuenca – Ecuador**

**2023**

## **DEDICATORIA**

Lleno de alegría, orgullo y satisfacción dedico mi proyecto de titulación al pilar fundamental en mi vida que es mi familia, que, junto a sus palabras de aliento, apoyo incondicional, cariño y buenos consejos, he logrado formar una gran trayectoria estudiantil, pero sobre todo a una persona de bien. Dedico también este logro a mi papá, el cual no se encuentra físicamente aquí, pero sé que desde el cielo me dio su mano en los buenos y malos momentos para caminar hasta aquí.

## **AGRADECIMIENTO**

La vida universitaria ha traído consigo múltiples desafíos, en los cuales las alegrías y adversidades estuvieron presentes, por lo que expreso mi más profundo agradecimiento a aquellas personas que ayudaron a que esta etapa haya sido de las mejores en mi vida; primeramente agradezco a mis dos madres: Guadalupe Torres y Carmita Argudo, por su gran amor, paciencia y fortaleza; agradezco a mi hermano Juan Francisco Arias y a mis tíos Geovanny Torres y Andrés Torres, por ser la motivación y motor para luchar cada día; agradezco a mi papá Joel Torres por haber forjado la persona que soy hoy en día.

También quiero agradecer al Ingeniero Juan Carlos Aguirre Quezada por su esfuerzo, paciencia y dedicación, para que todo este proyecto haya sido manejado de manera óptima y con la dirección adecuada.

Finalmente, agradezco a la Corporación Inmobiliaria Ariasolano Cía. Ltda., por haberme abierto sus puertas para la realización de mi proyecto de titulación.

## Índice de Contenidos

<b>DEDICATORIA</b> .....	<b>i</b>
<b>AGRADECIMIENTO</b> .....	<b>ii</b>
<b>Índice de Contenidos</b> .....	<b>iii</b>
<b>Índice de Figuras</b> .....	<b>v</b>
<b>Índice de Tablas</b> .....	<b>vi</b>
<b>Índice de Anexos</b> .....	<b>vii</b>
<b>Resumen:</b> .....	<b>viii</b>
<b>Abstract:</b> .....	<b>viii</b>
<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	<b>1</b>
<b>CAPÍTULO 1</b> .....	<b>3</b>
1.1 Plan estratégico de la Corporación Inmobiliaria Ariasolano Cía. Ltda. ....	4
1.1.1 Misión .....	4
1.1.2 Visión .....	4
1.1.3 Análisis FODA.....	5
1.1.4 Organigrama General .....	6
1.2 Servicios principales .....	7
1.3 Políticas empresariales .....	9
1.4 Normativa legal .....	10
1.5 Estructura financiera de la Corporación Ariasolano Cía. Ltda.....	11
1.5.1 Indicadores Financieros.....	18
<b>CAPÍTULO 2</b> .....	<b>22</b>
2. Fundamentación de la Auditoría de Gestión .....	22
2.1 Introducción a la Auditoría de Gestión .....	22
2.2 El Auditor .....	23
2.3 Código de Ética del Auditor .....	24
2.4 Tipos de Auditoría.....	26
2.5 Objetivos de la Auditoría de Gestión .....	27
2.5.1 Características de la Auditoría de Gestión .....	28
2.5.2 Proceso de Auditoría de Gestión .....	29
2.5.3 Indicadores de Gestión .....	31
2.5.4 Técnicas de Auditoría de Gestión .....	32
2.5.5 Pruebas de Auditoría de Gestión .....	34
2.5.6 Riesgo de Auditoría.....	35
2.5.7 Evidencia de Auditoría de Gestión.....	36

2.5.8 Tipos de evidencia de Auditoría de Gestión .....	37
2.6 Papeles de trabajo.....	38
2.6.1 Clasificación de los Papeles de Trabajo .....	39
2.6.2 Marcas de Auditoría .....	40
2.6.3 Referencias de los papeles de trabajo.....	41
2.6.4 Muestreo de Auditoría.....	42
2.6.5 Hallazgo de Auditoría .....	43
2.6.6 Atributos del Hallazgo de Auditoría .....	43
2.7 Control Interno y su evolución.....	44
2.7.1 Control Interno COSO III componentes y principios .....	45
<b>CAPÍTULO 3.....</b>	<b>49</b>
3. Aplicación de la Auditoría de Gestión a la Corporación Inmobiliaria Ariasolano Cía. Ltda..	49
3.1 Planificación Preliminar.....	49
• Programa de Planificación Preliminar.....	49
• Informe de evaluación del sistema de control interno.....	53
• Puntos Críticos .....	68
3.2 Planificación Específica .....	70
• Informe de evaluación del sistema de control interno por procesos .....	72
3.3 Ejecución.....	80
• Programas de Auditoría.....	80
• Hallazgos.....	88
3.4 Comunicación de los resultados .....	97
• Informe de Auditoría de Gestión.....	97
Conclusiones .....	120
Recomendaciones.....	122
REFERENCIAS .....	123

## Índice de Figuras

<b>Figura 1</b> .....	3
Ubicación de Corporación Inmobiliaria Ariasolano Cía. Ltda.....	3
<b>Figura 2</b> .....	6
Organigrama General de la Corporación Inmobiliaria Ariasolano Cía. Ltda.....	6
<b>Figura 3</b> .....	7
Servicios y productos principales de la entidad .....	7
<b>Figura 4</b> .....	11
Flujograma Financiero .....	11
<b>Figura 5</b> .....	26
Tipos de Auditoría.....	26
<b>Figura 6</b> .....	29
Características de la Auditoría de Gestión .....	29
<b>Figura 7</b> .....	30
Proceso de la Auditoría de Gestión .....	30
<b>Figura 8</b> .....	32
Técnicas de Auditoría de Gestión .....	32
<b>Figura 9</b> .....	35
Tipos de riesgo de auditoría .....	35
<b>Figura 10</b> .....	37
Tipos de evidencia de Auditoría de Gestión .....	37
<b>Figura 11</b> .....	45
Control Interno COSO 2013 .....	45
<b>Figura 12</b> .....	47
Componentes y sus principios COSO III .....	47

## Índice de Tablas

<b>Tabla 1</b> .....	5
Análisis FODA Corporación Inmobiliaria Ariasolano Cía. Ltda. ....	5
<b>Tabla 2</b> .....	9
Políticas empresariales Corporación Inmobiliaria Ariasolano Cía. Ltda. ....	9
<b>Tabla 3</b> .....	10
Normativa legal.....	10
<b>Tabla 4</b> .....	12
Análisis horizontal del Estado de Situación Financiera .....	12
<b>Tabla 5</b> .....	14
Análisis horizontal al Estado de Resultados.....	14
<b>Tabla 6</b> .....	16
Análisis vertical del Estado de Situación Financiera .....	16
<b>Tabla 7</b> .....	17
Análisis vertical del Estado de Resultados.....	17
<b>Tabla 8</b> .....	20
Indicadores Financieros aplicados a los Estados Financieros .....	20
<b>Tabla 9</b> .....	40
Marcas de Auditoría.....	40
<b>Tabla 10</b> .....	41
Referencias de Papeles de Trabajo.....	41

## Índice de Anexos

ANEXOS.....	126
-------------	-----

### **Resumen:**

El presente trabajo de titulación tiene como objetivo auditar la Corporación Inmobiliaria Ariasolano Cía. Ltda., en el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre del 2021, con el propósito de determinar el nivel de eficiencia, eficacia, calidad y economía, en la utilización de sus recursos. Por lo cual, se utilizó una metodología con enfoque cualitativo y cuantitativo, junto a la aplicación de las técnicas y programas de auditoría que permitieron obtener información profesional y objetiva sobre la situación de la organización. Los principales hallazgos establecidos en la investigación demuestran falencias en los procesos de adquisición de propiedades, alquiler de propiedades, gestión de relaciones con los clientes, gestión de inversiones; que, en relación con las recomendaciones generadas, se manifiestan como oportunidades de mejora para la entidad en su totalidad.

**Palabras clave:** Auditoría de gestión, Control interno, Hallazgos, Informe de auditoría., Pruebas de auditoría

### **Abstract:**

The purpose of this degree project is to audit the Corporación Inmobiliaria Ariasolano Cía. Ltda., in the period from January 1 to December 31, 2021, in order to determine the level of efficiency, effectiveness, quality and economy in the use of its resources. Therefore, a methodology with a qualitative and quantitative approach was used, together with the application of auditing techniques and programs that allowed for obtaining professional and objective information on the situation of the organization. The main findings established in the research show shortcomings in the processes of property acquisition, property rental, customer relationship management, and investment management, which, in relation to the recommendations generated, are manifested as opportunities for improvement for the entity as a whole.

**Keywords:** Audit Report., Audit Tests, Findings, Internal Control, Management Audit



Este certificado se encuentra en el repositorio digital de la Universidad del Azuay, para verificar su autenticidad escanee el código QR

# INTRODUCCIÓN

La Corporación Inmobiliaria Ariasolano Cía. Ltda., es una empresa Cuencana cuyos directivos tienen una experiencia de más de 31 años en el campo Inmobiliario y Logístico de bodegaje. La honestidad, rectitud y transparencia en el área Logística y arrendamiento de bodegaje les ha permitido ser una empresa líder en el manejo y arrendamiento de Bodegas en la Ciudad de Cuenca. La visión de la Corporación Inmobiliaria Ariasolano Cía. Ltda. brinda ofrecer un servicio de calidad y eficiencia de Bodegaje, una mejor custodia y conservación de todo tipo de mercadería satisfaciendo las necesidades de sus clientes; mientras que su misión es convertirse en líderes en servicios de Bodegaje a nivel local, adaptándose a las exigencias sanitarias por la crisis de la pandemia.

Los diferentes áreas denominadas: Departamento Financiero, Departamento Comercial, Departamento de Marketing; tienen un manejo esencial para que la Corporación se mantenga en continuo desarrollo tanto para los clientes como para el personal administrativo, es por esto que se manejó rigurosamente las áreas en el periodo de pandemia pero pese a este repentino cambio se vieron afectados varios componentes; a su vez, es necesario analizar las falencias, problemas, errores o presuntos dilemas que se han dado en la Corporación en el periodo en cuestión.

Es relevante investigar las diferentes técnicas de auditoría, ya que se logra mantener con el ente auditado una relación más allegada hacia la información que se quiere obtener, la observación, procedimientos analíticos, tanteo con los propios funcionarios directos de la empresa son quienes dan los parámetros de una correcta práctica de auditoría. También mantener un estudio de las estrategias de auditoría que

permitirá indagar a fondo con los niveles de eficiencia, eficacia y economía mantenidos por la Corporación Inmobiliaria Ariasolano Cía. Ltda.

De esta forma, el siguiente proyecto marca como matriz la Auditoría de Gestión aplicada a la Corporación Ariasolano Cía. Ltda., en el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre del 2021, con el propósito de investigar los mecanismos de eficiencia, eficacia y economía comprendidos en dicho periodo. Por lo que, en el primer capítulo, se recabó la información base sobre la entidad: políticas empresariales, antecedentes históricos, normativa legal, procedimientos financieros y demás documentos establecidos por la empresa. El segundo capítulo, se estructuró el marco teórico literario de la auditoría de gestión, en donde se reúne todos los aspectos fundamentales sobre la misma, fundamentando las herramientas utilizadas, fases de la auditoría de gestión, tipos de auditoría y toda aquella teoría que se implementa en la práctica para el correcto desarrollo. El tercer capítulo, se desarrolló la auditoría de gestión, en la que se determinaron distintos hallazgos y se los plasmó en el informe final de Auditoría.



## **1.1 Plan estratégico de la Corporación Inmobiliaria Ariasolano Cía. Ltda.**

### **1.1.1 Misión**

Ofrecer un servicio de calidad y eficiencia de Bodegaje, una mejor custodia y conservación de todo tipo de mercadería satisfaciendo las necesidades de sus clientes. (Ariasolano Cía. Ltda., 2014).

### **1.1.2 Visión**

Convertirse en líderes en servicios de Bodegaje, adaptándose a las exigencias sanitarias por la crisis de la pandemia (Ariasolano Cía. Ltda., 2014).

### 1.1.3 Análisis FODA

**Tabla 1**

*Análisis FODA Corporación Inmobiliaria Ariasolano Cía. Ltda.*

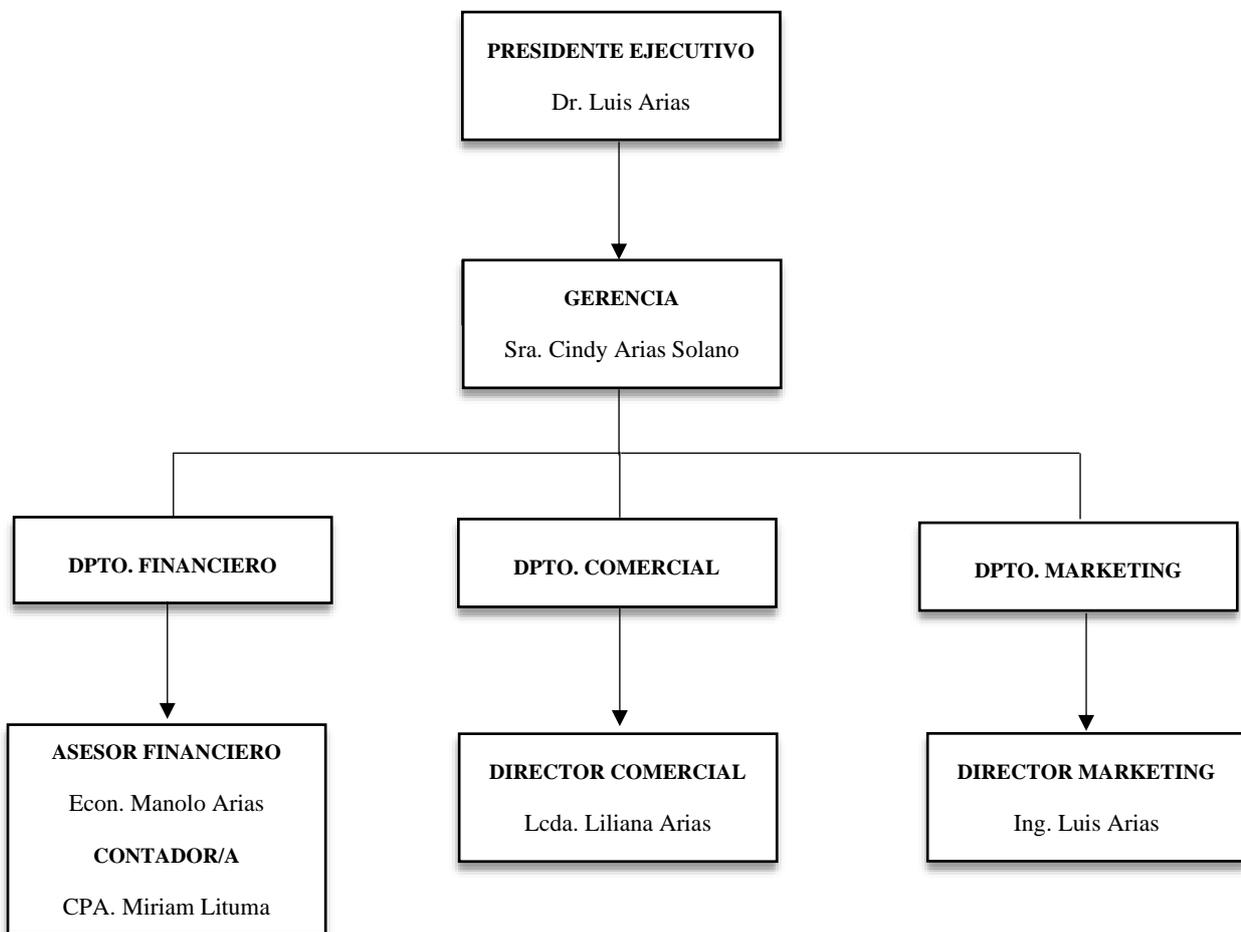
<b>Fortalezas</b>	<b>Oportunidades</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Empresa conocida por su solvencia y honorabilidad.</li> <li>• Oficinas que cuentan con instalaciones completas para su desenvolvimiento.</li> <li>• Comercialización instantánea de los inmuebles y bodegas al momento de su disponibilidad.</li> <li>• Clientes a crédito de tipo “A”.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hacer conocer el nombre de la empresa en diferentes ciudades.</li> <li>• Identificar nuevos nichos de mercado.</li> <li>• Ser mayormente competitivos con la buena posición empresarial.</li> <li>• Instalar nuevas oficinas administrativas.</li> </ul>
<b>Debilidades</b>	<b>Amenazas</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• No aprovechar del buen antecedente empresarial para obtener créditos.</li> <li>• No implementar un eficiente control en las bodegas.</li> <li>• No controlar que el departamento de ventas tenga una mayor eficacia.</li> <li>• No buscar nuevos clientes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• El mercado puede ser ocupado por la competencia.</li> <li>• Los costos de venta pueden subir por falta de control.</li> <li>• Una inestabilidad política en el país.</li> <li>• Limitar el mercado a un pequeño grupo.</li> </ul>

Fuente: Basado en (Ariasolano Cía. Ltda., 2014)

### 1.1.4 Organigrama General

**Figura 2**

*Organigrama General de la Corporación Inmobiliaria Ariasolano Cía. Ltda.*



*Nota:* El Organigrama General de la Corporación Inmobiliaria Ariasolano Cía. Ltda., está conformado por el presidente ejecutivo, gerencia y departamentos con sus respectivos asesores y directores.

Fuente: Basado en (Ariasolano Cía. Ltda., 2014)

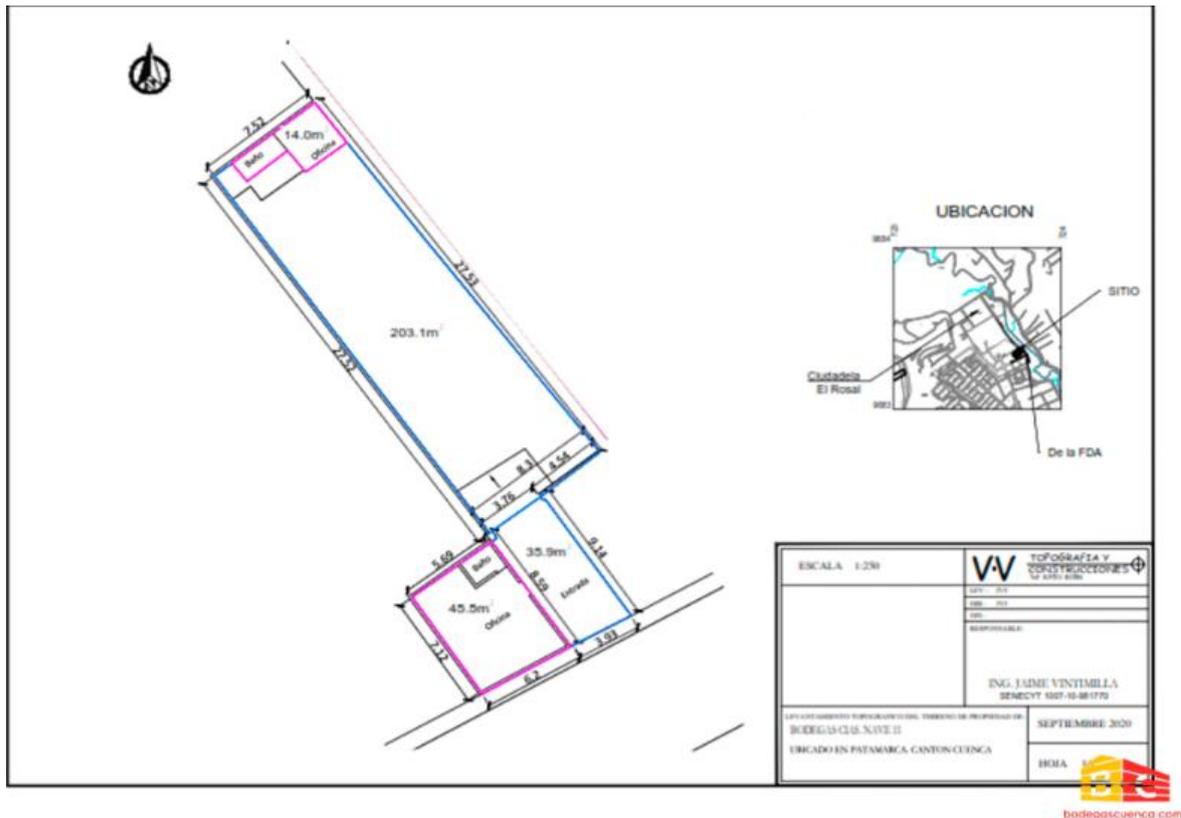
## 1.2 Servicios principales

Corporación Inmobiliaria Ariasolano Cía. Ltda., da el servicio de arriendo de inmuebles y bodegas en donde estas se destacan por su amplitud y comodidad (Ariasolano Cía. Ltda., 2014).

### Figura 3

*Servicios y productos principales de la entidad*

	<h2>Bodega 6</h2> <p><b>DISPONIBLE</b></p> <p>Área de 326.15 m2, alto de 6 m, 1 baño, ....</p> <p><a href="#">☰ Detalles</a> <a href="#">🖼️ Galería</a></p>
	<h2>Bodega 11</h2> <p><b>DISPONIBLE</b></p> <p>Área de 298.5 m2, altura de 5m, 3 baños ...</p> <p><a href="#">☰ Detalles</a> <a href="#">🖼️ Galería</a></p>



*Nota:* Se muestran las bodegas disponibles y sus respectivos detalles.

Fuente: Basado en (Ariasolano Cía. Ltda., 2014)

Las bodegas tienen una gran variedad de tamaños para las distintas necesidades de los clientes, con extensiones que van desde los 105 metros cuadrados hasta los 1035 metros cuadrados. Estas generalmente se utilizan para una variedad de propósitos, incluidos el almacenamiento, la distribución y la logística (Ariasolano Cía. Ltda., 2014).

Las empresas pueden alquilar una bodega para almacenar el exceso de inventario, materias primas o productos terminados antes de enviarlos a los clientes. Los fabricantes también utilizan los almacenes para almacenar y organizar suministros y equipos, así como las empresas de logística para gestionar el flujo de mercancías y productos a lo largo de su cadena de suministro. Además del almacenamiento, las bodegas también se pueden utilizar para otras actividades, como ensamblaje, empaque y envío.

### 1.3 Políticas empresariales

Corporación Inmobiliaria Ariasolano Cía. Ltda., dispone de políticas regularizadas para el correcto manejo y ambiente laboral, con el objetivo de permanecer en un equilibrio, estas políticas son:

**Tabla 2**

*Políticas empresariales Corporación Inmobiliaria Ariasolano Cía. Ltda.*

Obligaciones y Derechos del personal	Se establecen las obligaciones y derechos regidos por la ley laboral, también las leyes impuestas por el IESS.
Conducta	Los trabajadores deben permanecer en un ambiente laboral idóneo, con principios que de ética y moral marcados para tener un correcto lugar de trabajo.
Admisión de trabajadores	Se llevarán a cabo distintas pruebas de aptitudes, conocimientos, personalidad, entre otros para formar parte de la entidad.
Amonestaciones o Sanciones	Se llevarán a cabo de manera verbal o escrita: <ul style="list-style-type: none"><li>• Visto bueno</li><li>• Despido disciplinario</li><li>• Inhabilitación para ascensos</li></ul>
Permisos y Vacaciones	Los permisos deberán ser con antelación mínima de 3 días para su correcta intervención y las vacaciones se las deberá tratar con la gerencia a lo largo del periodo anual.

Asistencia laboral	El personal debe marcar a la hora de llegada y salida de su horario diario, de no ser así y sin justificativo de atraso o no asistencia se dará paso a amonestaciones.
Horario laboral	Los trabajadores deben cumplir 8 horas diarias y 40 horas semanales. Las horas extraordinarias y suplementarias serán aplicadas según la Ley Laboral.

*Nota:* Políticas existentes dentro de la Corporación

Fuente: Basado en (Ariasolano Cía. Ltda., 2014)

## 1.4 Normativa legal

La Corporación Ariasolano Cía. Ltda., se encuentra alineada a distintas leyes predisuestas por el Estado para que su funcionamiento sea el correcto y de esta manera lograr evitar posibles infracciones a la vez que se logra una estabilidad con lo que dispone el apartado legal. Entre ellos se encuentran:

**Tabla 3**

*Normativa legal*

Ley Orgánica de Salud
Código de trabajo
Ley orgánica de régimen tributario
Normativa ISO
IESS
NIIF

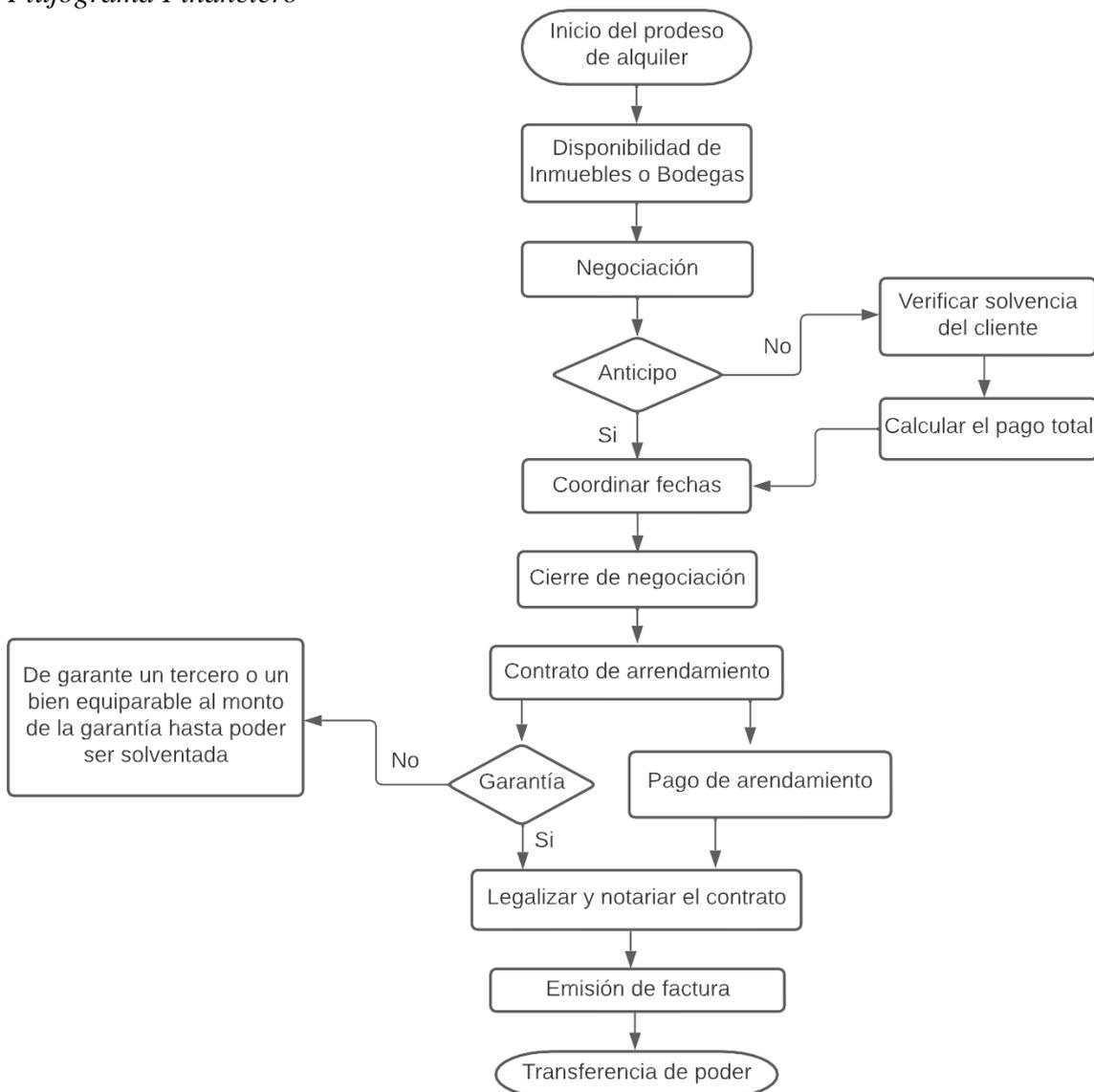
Fuente: Basado en (Ariasolano Cía. Ltda., 2014)

## 1.5 Estructura financiera de la Corporación Ariasolano Cía. Ltda.

Corporación Ariasolano Cía. Ltda., ante la Superintendencia de Compañías presenta su Estado de Situación Financiera del año 2021. También se presenta la directriz funcional sobre la estructura financiera utilizada para su método de arriendos.

**Figura 4**

*Flujograma Financiero*



*Nota:* Se muestra la estructura financiera de la entidad

Fuente: Basado en (Ariasolano Cía. Ltda., 2014)

- **Análisis Horizontal:**

El análisis horizontal es una técnica utilizada en la evaluación de los estados financieros que permite comparar el rendimiento de una empresa a lo largo del tiempo. Esta técnica se utiliza para identificar las tendencias financieras y evaluar la evolución del desempeño de la empresa a través de los años. Según Petty et al., (2015) el análisis horizontal compara los estados financieros de una empresa a lo largo de un período determinado de tiempo para identificar las tendencias y el rendimiento histórico. Esta técnica es útil para evaluar la evolución de la empresa y su capacidad para mantener una tendencia positiva en el tiempo.

**Tabla 4**

*Análisis horizontal del Estado de Situación Financiera*

<b>CORPORACIÓN INMOBILIARIA ARIASOLANO CÍA. LTDA.</b> <b>AUDITORÍA DE GESTIÓN</b> <b>ANÁLISIS HORIZONTAL AL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA</b> <b>DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021</b>				
	2021	2020	RELATIVA	ABSOLUTA
<b>ACTIVO</b>				
<b>Activos Corrientes</b>				
Efectivo y equivalentes	5,501.66	331.48	1559.73%	5,170.18
Activos Financieros	124,288.81	54,658.09	127.39%	69,630.72
Servicios y otros pagos	73,311.44	68,123.01	7.62%	5,188.43
Activos por impuestos	63,136.16	60,058.30	5.12%	3,077.86
<b>Total activos corrientes</b>	<b>266,238.07</b>	<b>183,170.88</b>	<b>45.35%</b>	<b>83,067.19</b>
<b>Activos no Corrientes</b>				
Propiedades, planta y equipo	4,787,612.39	4,852,812.36	-1.35%	-65,199.97

Activos por impuestos diferidos	6,447.64	6,447.64	0%	0.00
<b>Total activos no corrientes</b>	4,794,060.03	4,859,260.00	-1.35%	-65,199.97
<b>Total de Activos</b>	<b>5,060,298.10</b>	<b>5,042,430.88</b>	<b>0.35%</b>	<b>17,867.22</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>				
<b>PASIVO</b>				
<b>Pasivos Corrientes</b>				
Cuentas y documentos por pagar	183,025.50	369,841.42	-50.51%	-186,815.92
Obligaciones con instituciones	40,841.49	20,267.46	101.51%	20,574.03
Provisiones	20,100.00	20,100.00	0%	0.00
Otras obligaciones corrientes	103,824.55	75,231.72	38%	28,592.83
<b>Total de pasivos corrientes</b>	347,791.54	485,440.60	-28.36%	-137,649.06
<b>Pasivos no Corrientes</b>				
Cuentas y documentos por pagar	44,478.00	44,478.00	0%	0.00
Obligaciones con instituciones	41,265.82	20,770.61	98.67%	20,495.21
Provisiones por beneficios	40,823.96	29,003.28	40.76%	11,820.68
<b>Total de pasivos no corrientes</b>	126,567.78	94,251.89	34.29%	32,315.89
<b>Total de pasivos</b>	<b>474,359.32</b>	<b>579,692.49</b>	-18.17%	-105,333.17
<b>PATRIMONIO</b>				
Capital	4,155,000.00	4,155,000.00	0%	0.00
Reservas	15,305.52	13,109.30	17%	2,196.22
Resultados acumulados	292,432.87	250,704.72	16.64%	41,728.15
<b>Total patrimonio</b>	<b>4,462,738.39</b>	<b>4,421,213.88</b>	0.94%	41,524.51
<b>Total pasivos y patrimonio</b>	<b>5,060,298.10</b>	<b>5,042,430.88</b>	0.35%	17,867.22

*Nota:* Se presenta el análisis horizontal al Balance General de la entidad.

Fuente: Basado en (Ariasolano Cía. Ltda., 2014)

El análisis horizontal nos muestra que en la cuenta Efectivo y equivalentes con respecto al año 2020 existe una comparabilidad del 1559.73% por lo que el año 2021, tuvo una cartera mucho más solvente, esto debido al paso de la pandemia en aquel año, los Activos financieros subieron 127.39% es decir, más del doble con respecto al año anterior, esto permite a la entidad recaudar ingresos futuros y a su vez incrementar la inversión. En cuanto a los pasivos se refiere, existe una mayor deuda del -50.51% lo cual resuelve que en el año 2021 se reiniciaron las actividades post pandemia y se dieron nuevos créditos o préstamos para el uso de inversión para la entidad, al mismo tiempo que la cuenta de Obligaciones con instituciones creció exponencialmente, con un 101.51% lo que quiere decir que la Corporación reanudó su actividad con nuevos créditos para el uso y futuro rédito.

**Tabla 5**

*Análisis horizontal al Estado de Resultados*

<b>CORPORACIÓN INMOBILIARIA ARIASOLANO CÍA. LTDA.</b>				
<b>AUDITORÍA DE GESTIÓN</b>				
<b>ANÁLISIS HORIZONTAL AL ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL</b>				
<b>DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021</b>				
	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>RELATIVA</b>	<b>ABSOLUTA</b>
<b>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>588,154.87</b>	<b>457,531.57</b>	29%	130,623.30
VENTAS DE SERVICIOS	588,154.87	459,678.44	27.95%	128,476.43
VENTAS 12%	561,480.76	435,000.07	29.08%	126,480.69
Ventas 12% Serv.	561,480.76	435,000.07	29.08%	126,480.69
VENTAS 0%	26,674.11	24,678.37	8.09%	1,995.74
Ventas 0% Serv.	26,674.11	24,678.37	8.09%	1,995.74
<b>OTROS INGRESOS</b>	<b>18,239.53</b>	<b>12,094.78</b>	50.80%	6,144.75
INTERESES FINANCIEROS	727.22	5,214.460	99.98%	-4487.24
OTRAS RENTAS	17,512.31	12,094.78	44.79%	5,417.53

Otros Ingresos	17,431.36	12,094.30	44.13%	5,337.06
Intereses Ganados en Cuentas Ahorros	80.95	0.48	16764.58%	80.47
<b>Total</b>	<b>606,394.40</b>	<b>469,626.35</b>	<b>29.12%</b>	<b>136,768.05</b>

*Nota:* Análisis horizontal del Estado de Resultados.

Fuente: Basado en (Ariasolano Cía. Ltda., 2014)

El Estado de Resultados muestra en su cuenta Intereses ganados en cuentas de ahorros que creció con respecto al año anterior un 16744.58% ya que, en la época que se suspendieron las actividades la cartera se movió dando paso a múltiples pólizas que para el año 2021 estaban generando intereses. También, la cuenta de Otros ingresos actuó a favor de la entidad para el año 2021, mostrando un 44.13% de crecimiento debido a la reunión de distintos montos como el de Intereses ganados.

- **Análisis vertical**

El análisis vertical en los estados financieros es una técnica que se utiliza para evaluar la estructura de los estados financieros de una empresa. Esta técnica permite analizar la composición de cada cuenta en relación con el total de la cuenta, a través de un porcentaje, lo que facilita la comparación de diferentes periodos o empresas.

Según Ehrhardt, (s. f.) el análisis vertical es una técnica que ayuda a identificar la composición de las cuentas y la estructura financiera de una empresa. Esta técnica se utiliza para comparar la composición de las cuentas en diferentes periodos y para identificar tendencias a lo largo del tiempo.

**Tabla 6**

*Análisis vertical del Estado de Situación Financiera*

<b>CORPORACIÓN INMOBILIARIA ARIASOLANO CÍA. LTDA.</b>					
<b>AUDITORÍA DE GESTIÓN</b>					
<b>ANÁLISIS VERTICAL DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA</b>					
<b>DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021</b>					
	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>ABSOLUTA</b>
<b>ACTIVO</b>					
<b>Activos Corrientes</b>					
Efectivo y equivalentes	5,501.66	331.48	0.11%	1%	331.48
Activos Financieros	124,288.81	54,658.09	2.47%	1.08%	54,658.07
Servicios y otros pagos	73,311.44	68,123.01	1.45%	1.35%	68,123.00
Activos por impuestos	63,136.16	60,058.30	1.25%	1.19%	60,058.29
<b>Total activos corrientes</b>	<b>266,238.07</b>	<b>183,170.88</b>	<b>5.26%</b>	<b>3.63%</b>	<b>183,170.83</b>
<b>Activos no Corrientes</b>					
Propiedades, planta y equipo	4,787,612.39	4,852,812.36	94.61%	96.24%	4,852,811.41
Activos por impuestos diferidos	6,447.64	6,447.64	0.13%	0.13%	6,447.64
<b>Total activos no corrientes</b>	<b>4,794,060.03</b>	<b>4,859,260.00</b>	<b>94.74%</b>	<b>96.37%</b>	<b>4,859,259.05</b>
<b>Total de Activos</b>	<b>5,060,298.10</b>	<b>5,042,430.88</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>5,042,429.88</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>					
<b>PASIVO</b>					
<b>Pasivos Corrientes</b>					
Cuentas y documentos por pagar	183,025.50	369,841.42	38.58%	63.80%	369,840.78
Obligaciones con instituciones	40,841.49	20,267.46	8.61%	3.50%	20,267.43
Provisiones	20,100.00	20,100.00	3.48%	3.48%	20,099.97
Otras obligaciones corrientes	103,824.55	75,231.72	21.89%	12.98%	75,231.59
<b>Total de pasivos corrientes</b>	<b>347,791.54</b>	<b>485,440.60</b>	<b>73.32%</b>	<b>83.74%</b>	<b>485,439.76</b>
<b>Pasivos no Corrientes</b>					
Cuentas y documentos por pagar	44,478.00	44,478.00	9.38%	7.67%	44,477.92
Obligaciones con instituciones	41,265.82	20,770.61	8.70%	3.58%	20,770.57
Provisiones por beneficios	40,823.96	29,003.28	8.61%	5%	29,003.23
<b>Total de pasivos no corrientes</b>	<b>126,567.78</b>	<b>94,251.89</b>	<b>26.68%</b>	<b>16.26%</b>	<b>94,251.73</b>
<b>Total de pasivos</b>	<b>474,359.32</b>	<b>579,692.49</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>579,691.49</b>
<b>PATRIMONIO</b>					
Capital	4,155,000.00	4,155,000.00	93.10%	93.98%	4,154,999.07
Reservas	15,305.52	13,109.30	0.34%	0.30%	13,109.30

Resultados acumulados	292,432.87	250,704.72	6.55%	5.67%	250,704.65
<b>Total patrimonio</b>	<b>4,462,738.39</b>	<b>4,421,213.88</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	4,421,212.88
<b>Total pasivos y patrimonio</b>	<b>5,060,298.10</b>	<b>5,042,430.88</b>			5,042,430.88

*Nota:* Se muestra el análisis vertical del Balance General.

Fuente: Basado en (Ariasolano Cía. Ltda., 2014)

El análisis vertical da a conocer que, en los activos no corrientes, en la cuenta Propiedad, planta y equipo la variación alcanza un 94.61% debido a sus múltiples inmuebles y bodegas avaluadas, en los pasivos corrientes existe una variación del 63.80% en el año 2020 que sobrepaso en deudas al año en cuestión. Las cuentas del capital son idénticas debido a que los socios son quienes dirigen la compañía y este dinero es su suscripción. Al final de pasivos y patrimonio se muestra una ligera variabilidad en los montos debido a que en el año 2021 regresaron las inversiones y por ende los alquileres de los distintos bienes.

**Tabla 7**

*Análisis vertical del Estado de Resultados*

<b>CORPORACIÓN INMOBILIARIA ARIASOLANO CÍA. LTDA.</b>					
<b>AUDITORÍA DE GESTIÓN</b>					
<b>ANALISIS VERTICAL DEL ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL</b>					
<b>DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021</b>					
	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>ABSOLUTA</b>
<b>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>588,154.87</b>	<b>457,531.57</b>	97%	97.42%	457,530.60
VENTAS DE SERVICIOS	588,154.87	459,678.44	97%	97.42%	459,677.47
VENTAS 12%	561,480.76	435,000.07	92.59%	92.63%	434,999.14
Ventas 12% Serv.	561,480.76	435,000.07	92.59%	92.63%	434,999.14
VENTAS 0%	26,674.11	24,678.37	4.40%	5.25%	24,678.33
Ventas 0% Serv.	26,674.11	24,678.37	4.40%	5.25%	24,678.33
<b>OTROS INGRESOS</b>	<b>18,239.53</b>	<b>12,094.78</b>	3%	2.58%	12,094.75

INTERESES FINANCIEROS	727.22	5.214.460	0.12%	0.01%	5,215,187.22
OTRAS RENTAS	17,512.31	12,094.78	2.89%	2.58%	12,094.75
Otros Ingresos	17,431.36	12,094.30	2.89%	2.58%	12,094.27
Intereses Ganados en Cuentas Ahorros	80.95	0.48	0.01%	0.00%	0.48

*Nota:* Se muestra el análisis vertical del Estado de Resultados.

Fuente: Basado en (Ariasolano Cía. Ltda., 2014)

Para el análisis vertical del Estado de Resultados existe el apartado de Ventas al 12% con una variación del 92.59% en el año 2021 lo cual indica que la gran mayoría de ingresos que se generan son por las bodegas y el restante por el arriendo de inmuebles. También se identifica que la mayoría económica establecida por la corporación es por la venta de sus servicios de bodegaje; la minoría equipara el alquiler de bienes inmuebles para la vivienda, en donde gran cantidad de los activos percibidos por la entidad son departamentos y estos han subido solo un 4.4% con respecto al año 2020.

### 1.5.1 Indicadores Financieros

Los indicadores financieros son medidas cuantitativas que se utilizan para evaluar el rendimiento o la salud de una empresa o del mercado financiero en general. Son utilizados por inversionistas, analistas y otras partes interesadas para tomar decisiones informadas sobre inversiones u otras acciones financieras (Vimrová, 2015).

Algunos indicadores financieros incluidos para este análisis son:

- ✓ **Capital de trabajo:** El capital de trabajo es un indicador financiero importante para evaluar la salud financiera de una entidad. Según Gitman y Zutter (2013), el capital de trabajo se define como "el monto de los activos circulantes que excede a los pasivos circulantes". Esto significa que el capital de trabajo representa los recursos financieros que una empresa tiene disponible para financiar sus operaciones diarias, como el pago de facturas, nóminas y otros gastos.

Además, para Ross et al., (2012) el capital de trabajo también se puede definir como "la cantidad de fondos disponibles para la administración operativa diaria de la empresa". Es importante destacar que el capital de trabajo es un indicador crítico para la solvencia de una empresa, ya que, si no hay suficiente capital de trabajo disponible, la empresa puede tener dificultades para cumplir con sus obligaciones financieras a corto plazo.

- ✓ **Razón corriente:** Según Gitman et al., (2013) la razón corriente es un indicador financiero que se utiliza para evaluar la capacidad de una empresa para pagar sus deudas a corto plazo. La fórmula de la razón corriente es el cociente entre los activos y los pasivos corrientes de la empresa. Un valor alto de la razón corriente indica que la empresa tiene suficientes activos corrientes para cubrir sus deudas a corto plazo, mientras que un valor bajo indica que la empresa podría tener dificultades para pagar sus deudas. La razón corriente se utiliza para medir la capacidad de la empresa para satisfacer sus obligaciones a corto plazo. Una razón corriente superior a 1.0 indica que la empresa tiene suficientes activos corrientes para cubrir sus obligaciones corrientes. Si la razón corriente es inferior a 1.0, la empresa podría tener dificultades para pagar sus obligaciones corrientes
- ✓ **Endeudamiento total:** Para Van Horne et al., (2010) explica que "El endeudamiento total se utiliza para medir el grado en que una empresa está financiando sus activos con deuda. Un alto nivel de endeudamiento total puede ser una señal de que la empresa tiene dificultades para generar suficiente efectivo para pagar sus obligaciones de deuda, mientras que un bajo nivel de endeudamiento total puede indicar que la empresa no está aprovechando completamente las oportunidades de crecimiento y expansión".

- ✓ **ROA:** Para Gitman et al., (2013) señalan que "El retorno sobre activos (ROA) es una medida de la rentabilidad de la empresa en relación con sus activos. Este indicador mide la eficiencia de la gestión de los activos para generar ingresos. Se calcula dividiendo el ingreso neto entre los activos totales de la empresa. Un alto ROA indica una buena gestión de los activos y una rentabilidad sólida, mientras que un bajo ROA puede indicar una mala gestión de los activos y una baja rentabilidad".
- ✓ **ROE:** Para Petty et al., (2015) el ROE es un indicador de la eficacia de la gestión financiera de la empresa para generar ingresos para los accionistas. Un alto ROE indica que la empresa está generando beneficios sólidos y que la gestión financiera es efectiva.

**Tabla 8**

*Indicadores Financieros aplicados a los Estados Financieros*

<b>Indicador</b>	<b>Fórmula</b>	<b>Interpretación</b>
<b>Capital de trabajo</b>	<b>FM = Activo Corriente - Pasivo Corriente</b>	<p>- Si <math>FM \geq 0</math> hay equilibrio financiero.</p> <p>- Si <math>FM \leq 0</math> hay desequilibrio financiero.</p> <p>La entidad posee un fondo de maniobra de \$-81553.47 lo cual se cataloga como un desequilibrio financiero al no poder pagar por dicho monto sus obligaciones a corto plazo.</p>
<b>Razón Corriente</b>	<b>RC = Activo Corriente / Pasivo Corriente</b>	<p>- Si <math>RC \leq 1</math> hay incapacidad para cumplir con obligaciones a corto plazo.</p> <p>- Si <math>RC &gt; 2</math> hay capacidad para cumplir con obligaciones a corto plazo.</p>

		<p>La Razón Corriente da un valor de 0.77 lo cual indica que la entidad tiene una incapacidad para cumplir con sus obligaciones a corto plazo</p>
<b>Endeudamiento total</b>	<b>ET = Pasivo Total / Activo Total</b>	<p>- Si ET &gt; 100% las deudas de la empresa superan sus activos.</p> <p>El endeudamiento total dispone un porcentaje del 9.37% por lo que las deudas de la empresa no superan sus activos.</p>
<b>ROA</b>	<b>ROA = (Utilidad Neta / Activos totales) * 100</b>	<p>- Si ROA &gt; 5 la empresa es rentable.</p> <p>El ROA indica una cantidad de 11.98 por lo que bajo la medida establecida la entidad es rentable.</p>
<b>ROE</b>	<b>ROE = (Utilidad Neta / Patrimonio) * 100</b>	<p>- Si ROE &gt; ROA hay mayor rentabilidad financiera.</p> <p>- Si ROE = ROA la empresa no tiene deudas.</p> <p>- Si ROE &lt; ROA el coste medio de la deuda es superior a la rentabilidad.</p> <p>El ROE indica una cantidad de 14.59 por lo que existe una mayor rentabilidad financiera.</p>

Fuente: Basado en (Ariasolano Cía. Ltda., 2014)

## **CAPÍTULO 2**

### **2. Fundamentación de la Auditoría de Gestión**

#### **2.1 Introducción a la Auditoría de Gestión**

En el presente capítulo se abordará la Auditoría de Gestión, la cual para según López et al., (2015) es un tipo de auditoría que va más allá de la auditoría financiera tradicional para evaluar el desempeño y la eficacia de una organización en el logro de sus metas y objetivos. Evalúa la economía, la eficiencia, la eficacia y la calidad de las operaciones y programas de una organización. A diferencia de la auditoría financiera, que se enfoca en el cumplimiento de las normas contables y de información financiera, la auditoría de gestión se preocupa más por medir el impacto de las actividades de una organización en sus partes interesadas, incluidos los proveedores, clientes y empleados (Gómez, 2013).

Según De la Peña et al., (2010) la auditoría de gestión implica una evaluación sistemática e independiente del desempeño de una organización utilizando varias metodologías de auditoría, como análisis de datos, entrevistas y encuestas. La auditoría examina los objetivos de la organización, mide su desempeño contra esos objetivos, identifica áreas de mejora y hace recomendaciones para mejorar su desempeño (Audicas, 2016).

Para Rodríguez (2015) la auditoría de gestión generalmente se realiza por auditores especializados que poseen las habilidades y la experiencia para analizar datos complejos y comprender las operaciones y los procesos de la organización. Los auditores utilizan una variedad de indicadores de desempeño y puntos de referencia para evaluar la eficacia de la entidad.

Según Gómez (2013) los beneficios de la auditoría de gestión incluyen mejorar la rendición de cuentas, identificar áreas de ineficiencia y desperdicio, mejorar la toma de decisiones y promover un mejor uso de los recursos. Al proporcionar evaluaciones objetivas e independientes del desempeño de una organización, la auditoría de gestión ayuda a mejorar la transparencia y generar confianza externa en la organización.

La auditoría de gestión juega un papel fundamental para ayudar a las organizaciones a mejorar sus operaciones y lograr sus objetivos, al mismo tiempo que garantiza la responsabilidad y la claridad para sus partes interesadas (Moncayo, 2016).

## **2.2 El Auditor**

Para Cubero (2019) un auditor es un profesional responsable de realizar auditorías de estados financieros, sistemas, registros y operaciones de una organización. Los auditores trabajan de forma independiente para garantizar que la información de la organización sea precisa y cumpla con las leyes y reglamentos pertinentes.

La principal responsabilidad de un auditor es proporcionar un informe independiente sobre la exactitud de las operacionales de una organización. Generalmente se incluye en un informe de auditoría, que resume los hallazgos del auditor e identifica el área de preocupación o deficiencia en los informes financieros y de gestión de la entidad (Zurita, 2012).

Los auditores utilizan varias herramientas y técnicas para recopilar evidencia y evaluar las operaciones de una organización, incluida la revisión de registros financieros, la realización de entrevistas y la realización de procedimientos de prueba. También evalúan la efectividad de los controles internos de una organización para identificar áreas de riesgo y recomendar mejoras (Gómez Jerez, 2018).

Hay varios tipos de auditores, auditores externos, auditores internos y auditores gubernamentales. Los auditores externos son profesionales independientes que son contratados por una organización para realizar una auditoría de sus estados financieros. Los auditores internos son empleados por la organización y son responsables de evaluar sus operaciones y controles internos. Los auditores gubernamentales trabajan para agencias reguladoras y son responsables de garantizar que las organizaciones cumplan con las leyes y regulaciones pertinentes (Quispe Fernández et al., 2016).

Según De la Peña et al., (2010) el papel de un auditor es fundamental para mantener la integridad y la transparencia de los informes financieros de una organización. Al proporcionar una evaluación independiente y objetiva de la información financiera y operacional de una organización, los auditores ayudan a garantizar que los inversionistas, acreedores y otras partes interesadas puedan confiar en la precisión y confiabilidad de los controles de la entidad.

### **2.3 Código de Ética del Auditor**

El código de ética del auditor es un conjunto de pautas que los auditores deben seguir para mantener su integridad profesional y garantizar que su trabajo se realice de manera ética. El código de ética proporciona un marco para que los auditores se comporten de manera independiente, objetiva e imparcial y para evitar conflictos de intereses y conductas poco éticas (Cajiao et al., 2016).

La Federación Internacional de Contadores (IFAC) ha desarrollado un código de ética integral para auditores, conocido como el Código de Ética Internacional para Contadores Profesionales. El Código es ampliamente reconocido como el punto de referencia global para la ética de los auditores y establece los principios fundamentales

de integridad, objetividad, confidencialidad y comportamiento profesional que los auditores deben cumplir.

Los principios clave según Cajiao et al., (2016) del código de ética del auditor incluyen:

- Integridad: Los auditores deben ser honestos y directos en sus relaciones profesionales y comerciales.
- Objetividad: Los auditores deben ser independientes e imparciales al realizar su trabajo y no deben permitir que intereses personales o financieros influyan en sus juicios.
- Confidencialidad: Los auditores deben mantener la confidencialidad de la información del cliente y no divulgarla a terceros sin la debida autorización.
- Comportamiento profesional: Los auditores deben actuar de manera profesional, cumplir con las leyes y reglamentos aplicables y evitar cualquier conducta que pueda desacreditar la profesión.
- Competencia profesional y diligencia debida: Los auditores deben mantener un alto nivel de competencia profesional y desarrollar continuamente sus habilidades y conocimientos para realizar su trabajo con eficacia.
- Independencia: Los auditores deben ser independientes de hecho y de apariencia, y no deben tener intereses financieros o de otro tipo que puedan comprometer su objetividad.

El código de ética del auditor es un componente esencial de la profesión de auditoría y ayuda a mantener la integridad y credibilidad de los informes financieros. Al seguir estas pautas éticas, los auditores pueden brindar evaluaciones confiables y objetivas de los estados financieros de una organización, lo que a su vez ayuda a proteger los intereses de los inversionistas, clientes y otras partes interesadas (Beltrán, 2015).

## 2.4 Tipos de Auditoría

Para Blanco (2012) hay varios tipos de auditorías que se pueden realizar, según los objetivos específicos de la auditoría y el alcance del trabajo. Algunos de los tipos más comunes de auditorías incluyen:

**Figura 5**

*Tipos de Auditoría*



Fuente: Basado en (Gómez, 2018)

Según Navarro et al., (2016) el tipo de auditoría que se realice dependerá de las necesidades y objetivos específicos de la organización, así como del alcance del trabajo que realizará el auditor. Cada tipo de auditoría tiene su propio conjunto de normas y directrices, que se utilizan para guiar al auditor en la realización del trabajo y el informe de sus hallazgos.

## **2.5 Objetivos de la Auditoría de Gestión**

Los objetivos de una auditoría de gestión son proporcionar una evaluación independiente y objetiva de los programas, actividades y operaciones de una organización para determinar si están logrando los objetivos y resultados esperados de manera efectiva, eficiente y económica. Los objetivos específicos de una auditoría de gestión pueden variar según la organización auditada y su alcance, pero algunos objetivos según Vásquez et al., (2019) incluyen:

- Evaluación de la eficacia: una auditoría de gestión puede evaluar si los programas o actividades de una organización están logrando los objetivos y resultados previstos, e identificar cualquier factor que pueda estar obstaculizando su eficacia.
- Evaluación de la eficiencia: una auditoría de gestión puede evaluar si una organización está utilizando sus recursos de manera eficiente y eficaz, e identificar cualquier oportunidad para mejorar la eficiencia y reducir los costos.
- Identificación de áreas de mejora: una auditoría de gestión puede identificar áreas en las que una organización puede mejorar sus programas, actividades u operaciones, y hacer recomendaciones sobre cómo implementar estas mejoras.
- Garantizar el cumplimiento: una auditoría de gestión puede evaluar si una organización cumple con las leyes, reglamentos y políticas aplicables, e identificar las áreas en las que se puede mejorar el cumplimiento.

- Mejorar la responsabilidad: una auditoría de gestión puede proporcionar una evaluación independiente del desempeño de una organización, lo que puede ayudar a mejorar su responsabilidad ante las partes interesadas, como financiadores, clientes y el público.
- Identificación de áreas de riesgo: una auditoría de gestión puede identificar áreas en las que una organización puede estar expuesta a riesgos, como riesgos operativos o financieros, y hacer recomendaciones sobre cómo mitigar estos riesgos.

Los objetivos de una auditoría de gestión son proporcionar una evaluación independiente, objetiva y basada en evidencia de los programas, actividades y operaciones de una entidad, lo que puede ayudar a mejorar la eficacia, eficiencia, economía y calidad de la empresa (Vásquez et al., 2019).

### **2.5.1 Características de la Auditoría de Gestión**

Para Armas (2008) las auditorías de gestión tienen varias características clave que las distinguen de otros tipos de auditorías. Éstas incluyen:

## Figura 6

### *Características de la Auditoría de Gestión*

**Independiente y objetivo:** Las auditorías de gestión son realizadas por auditores independientes que no están directamente involucrados en los programas, actividades u operaciones que se auditan. Esto asegura que la auditoría se realice de manera objetiva, sin prejuicios ni influencias indebidas por parte de la organización auditada.

**Basadas en evidencia:** las auditorías de gestión se basan en evidencia recopilada a través de una variedad de métodos, como revisión de documentos, entrevistas y análisis de datos. Esto asegura que los hallazgos de la auditoría estén respaldados por evidencia fáctica, en lugar de opiniones o suposiciones.

**Sistemática e integral:** las auditorías de gestión se realizan utilizando un enfoque sistemático e integral, que implica la planificación, el alcance, la recopilación de datos, el análisis y la presentación de informes. Esto asegura que la auditoría sea exhaustiva y cubra todas las áreas relevantes de la organización que se audita.

**Basado en criterios:** las auditorías de gestión se realizan en función de criterios establecidos, como los estándares de la industria o las mejores prácticas, así como las metas y objetivos de la organización auditada. Esto asegura que la auditoría sea objetiva y evalúe el desempeño de la organización frente a puntos de referencia establecidos.

**Con visión de futuro:** Las auditorías de gestión a menudo miran hacia el futuro, ya que brindan recomendaciones sobre cómo una organización puede mejorar sus programas, actividades u operaciones para alcanzar mejor sus metas y objetivos. Esto asegura que la auditoría no sea solo una revisión del desempeño pasado, sino también una herramienta para la mejora continua.

Fuente: Basado en (Armas, 2008)

### 2.5.2 Proceso de Auditoría de Gestión

El proceso de auditoría es un examen sistemático y objetivo de las prácticas financieras, operativas o de gestión de una empresa para evaluar su precisión, eficacia, eficiencia y cumplimiento de las leyes, reglamentos y políticas aplicables.

## Figura 7

### *Proceso de la Auditoría de Gestión*



Fuente: Basado en (Cubero, 2019)

Para Cubero (2019) proceso de auditoría generalmente incluye varias etapas clave, que incluyen:

- **Planificación Preliminar:** En esta etapa, el auditor identifica los objetivos y el alcance de la auditoría, desarrolla un plan de auditoría y obtiene una comprensión de las operaciones y el entorno de control de la organización.
- **Planificación Específica:** Este es el proceso de recopilación de información empresarial en donde estos serán la base para realizar con éxito la ejecución de auditoría, además que esta etapa tiene la finalidad de probar el sistema de control interno que lleva la empresa para así tener confianza en la realización de las pruebas de auditoría.

- Ejecución: En esta etapa, el auditor reúne evidencia, prueba controles, evalúa cumplimiento, evalúa riesgos, identifica hallazgos y prepara el informe de auditoría.
- Comunicación de resultados: El auditor comunica los resultados de la auditoría a la gerencia, al comité de auditoría y a otras partes interesadas, y brinda recomendaciones para mejorar.
- Seguimiento: El auditor monitorea el progreso de la organización en la implementación de las recomendaciones y toma las medidas apropiadas si es necesario.

### **2.5.3 Indicadores de Gestión**

Los indicadores de gestión son métricas de desempeño utilizadas para evaluar la eficacia de las prácticas de gestión de una organización. Estos indicadores brindan información sobre qué tan bien se está administrando la organización y pueden ayudar a identificar áreas de mejora. Según Frias (2016) estos pueden ser:

- Indicadores financieros: Estos incluyen métricas como la rentabilidad, el crecimiento de los ingresos, el flujo de efectivo y el retorno de la inversión, que brindan información sobre el desempeño financiero y las prácticas de gestión de la organización.
- Indicadores operativos: Esta configurado por la eficiencia, la productividad, la calidad y la satisfacción del cliente, que brindan información sobre el desempeño operativo y las prácticas de gestión de la organización.
- Indicadores de recursos humanos: Está formado por la rotación de empleados, el ausentismo, la capacitación y el desarrollo y la satisfacción de los empleados, que brindan información sobre las prácticas de gestión de la organización relacionadas con su fuerza laboral.

- **Indicadores de cumplimiento:** Están relacionadas con el cumplimiento normativo, como el número de infracciones normativas, el monto de multas y sanciones, y el porcentaje de auditorías aprobadas, que brindan información sobre las prácticas de gestión de la organización relacionadas con el cumplimiento.
- **Indicadores de gestión de riesgos:** Está formado por el número y la gravedad de los incidentes, la eficacia de las estrategias de mitigación de riesgos y el nivel de apetito por el riesgo, que brindan información sobre las prácticas de gestión de la organización relacionadas con la gestión de riesgos.

#### **2.5.4 Técnicas de Auditoría de Gestión**

Las técnicas de auditoría son métodos y herramientas que utilizan los auditores para recopilar evidencia y evaluar las prácticas financieras, operativas o de gestión de una organización. Para Alatrística (2019) estas son:

#### **Figura 8**

*Técnicas de Auditoría de Gestión*



Fuente: Basado en (Alatrística, 2019)

- ✓ Indagación: Se realizan preguntas a la gerencia y otro personal para obtener información sobre las operaciones, controles y prácticas de la organización.
- ✓ Observación: Implica observar las actividades y procesos de la organización para obtener una comprensión de sus operaciones y su entorno de control.
- ✓ Inspección: Se revisa documentación como estados financieros, contratos, políticas y procedimientos para verificar su exactitud e integridad.
- ✓ Muestreo: Seleccionar una muestra representativa de artículos o transacciones para probar su precisión, integridad o cumplimiento.
- ✓ Procedimientos analíticos: Usar técnicas de análisis de datos para identificar tendencias, anomalías u otros patrones que puedan indicar áreas de riesgo o debilidades potenciales en las operaciones o prácticas de gestión de la organización.

- ✓ Walkthroughs: Rastrear una transacción o proceso de principio a fin para identificar las debilidades o ineficiencias del control.
- ✓ Técnicas de auditoría asistidas por computadora: Uso de herramientas basadas en tecnología, como la extracción de datos y el software de análisis para identificar patrones o anomalías en grandes volúmenes de datos.

### **2.5.5 Pruebas de Auditoría de Gestión**

Hay dos tipos principales de pruebas de auditoría que los auditores suelen realizar:

Pruebas sustantivas y Pruebas de cumplimiento (Imbacuán et al., 2013).

- Pruebas sustantivas: Para Barberán y Pozo (2019) estas son pruebas diseñadas para obtener evidencia directa sobre la precisión y la integridad de las transacciones financieras, los saldos de cuenta y las divulgaciones de una organización. Las pruebas sustantivas incluyen pruebas de detalles y procedimientos analíticos sustantivos.
  - Pruebas de detalles: Se realizan exámenes de transacciones individuales, saldos de cuentas y divulgaciones para obtener evidencia directa sobre su precisión e integridad. Los ejemplos de pruebas de detalles incluyen el examen de facturas, extractos bancarios y registros de inventario.
  - Procedimientos analíticos sustantivos: Se evalúa la información financiera mediante el análisis de las relaciones entre los datos financieros y no financieros.
- Pruebas de cumplimiento: Según Zurita (2012) estas son pruebas diseñadas para evaluar la efectividad de los controles internos de una organización para prevenir

o detectar errores o fraudes. Las pruebas de controles incluyen indagación, observación e inspección de la documentación.

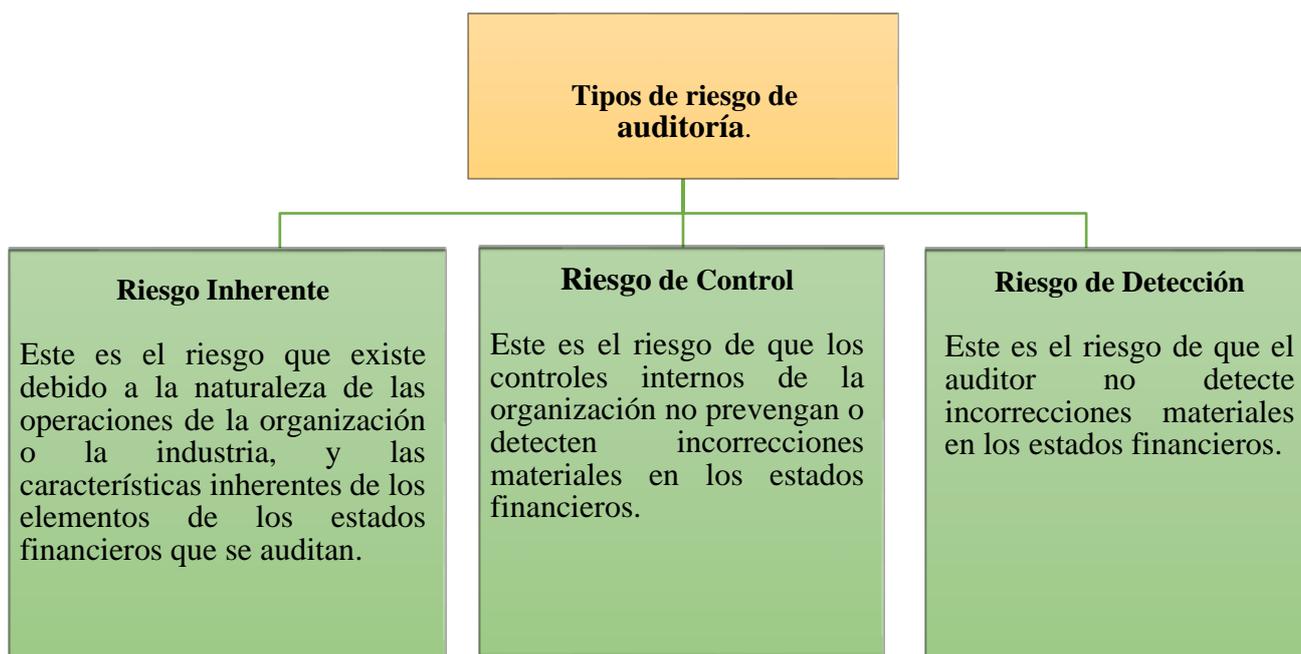
La elección entre pruebas sustantivas y pruebas de cumplimiento depende del nivel de riesgo asociado con el proceso de control afectado o el saldo del estado financiero que se audita. Si el riesgo es alto, las pruebas sustantivas pueden ser más apropiadas. Si el riesgo es menor, las pruebas de cumplimiento pueden ser más apropiadas. Las pruebas específicas realizadas durante una auditoría dependen de la naturaleza de las operaciones de la entidad, los objetivos de la auditoría y el juicio profesional del auditor (Benavides et al., 2019).

### **2.5.6 Riesgo de Auditoría**

Según Vásquez y Pinargote (2019) el riesgo de auditoría es el riesgo de que un auditor emita una opinión de auditoría incorrecta sobre los estados financieros. En otras palabras, es el riesgo de que el auditor no detecte incorrecciones materiales en los estados financieros. El riesgo de auditoría se compone de tres componentes:

### **Figura 9**

*Tipos de riesgo de auditoría*



Fuente: Basado en (Armas, 2008)

### 2.5.7 Evidencia de Auditoría de Gestión

La evidencia de auditoría se refiere a la información o los datos que utiliza un auditor para respaldar sus hallazgos obtenidos en las fallas de una entidad. La evidencia de auditoría es fundamental en el proceso de auditoría porque proporciona la base para las conclusiones y recomendaciones del auditor.

La evidencia de auditoría según González y Aldana (2017) puede provenir de varias fuentes, que incluyen:

- ❖ Registros de la empresa: Esto incluye registros financieros, como extractos bancarios, facturas, recibos y registros contables.
- ❖ Confirmaciones de terceros: El auditor puede solicitar la confirmación de saldos o transacciones directamente de terceros, como bancos o clientes.

- ❖ Observación: Se observan las actividades y procesos de la empresa, como recuentos de inventario o procesos de producción, para recopilar evidencia.
- ❖ Consulta: Se puede preguntar al personal de la empresa o a terceros sobre las operaciones, transacciones o registros financieros de la empresa.
- ❖ Procedimientos analíticos: El auditor puede usar procedimientos analíticos, tales como análisis de razones o análisis de tendencias, para identificar transacciones o patrones inusuales.

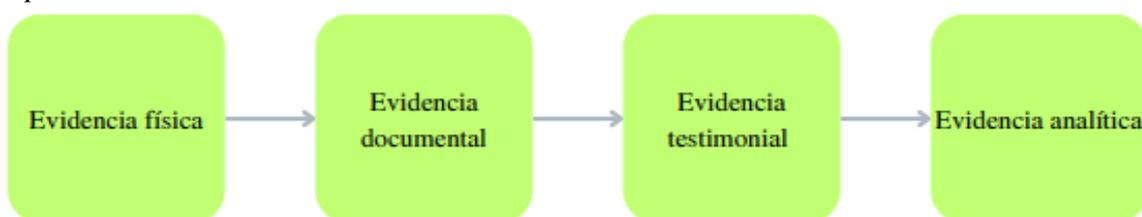
El auditor debe evaluar la suficiencia y adecuación de la evidencia de auditoría obtenida para asegurar que sea confiable, relevante y objetiva. También, también debe documentar sus procedimientos y conclusiones de auditoría para respaldar su opinión sobre los estados financieros (De la Peña, 2011).

### 2.5.8 Tipos de evidencia de Auditoría de Gestión

Existen diferentes tipos de evidencia de auditoría que los auditores pueden usar para respaldar su opinión sobre los estados financieros de una empresa. Para Morales Herrera (2018) los tipos de evidencia de auditoría se pueden clasificar en cuatro grupos principales, estos son:

**Figura 10**

*Tipos de evidencia de Auditoría de Gestión*



Fuente: Basado en (Morales Herrera, 2018)

- Evidencia física: Se incluyen los activos tangibles como efectivo, inventario y activos fijos. El auditor podrá inspeccionar estos activos para verificar su existencia, integridad y valoración.
- Evidencia documental: Está conformado por documentación escrita, como contratos, facturas y extractos bancarios. El auditor puede examinar estos documentos para verificar la exactitud e integridad de las transacciones financieras.
- Evidencia testimonial: La evidencia testimonial incluye declaraciones orales o escritas del personal de la empresa, clientes u otras partes. El auditor puede usar estas declaraciones para corroborar otra evidencia de auditoría o para obtener información adicional.
- Evidencia analítica: La evidencia analítica incluye el uso de procedimientos como el análisis de razones, el análisis de tendencias o la evaluación comparativa. El auditor puede usar estos procedimientos para identificar transacciones o patrones inusuales y para evaluar la razonabilidad de los saldos de los estados financieros.

## **2.6 Papeles de trabajo**

Los papeles de trabajo de auditoría, también conocidos como documentación de auditoría, son los registros que los auditores crean y conservan como evidencia de su trabajo de auditoría. Estos documentos proporcionan un registro de los procedimientos realizados, la evidencia obtenida y las conclusiones alcanzadas durante la auditoría. También se utilizan para respaldar el informe de auditoría y cualquier recomendación hecha a la gerencia (Montilla y Herrera, 2006).

Los papeles de trabajo de auditoría según Montilla y Herrera (2006) generalmente incluyen:

- Documentos de planificación de auditoría: Describen el alcance y los objetivos de la auditoría, así como los procedimientos que se llevarán a cabo. También pueden incluir un resumen de las operaciones de la organización y los riesgos clave identificados durante la fase de planificación.
- Documentos de respaldo: Proporcionan evidencia de los procedimientos realizados y las conclusiones alcanzadas. Entre ellos resaltan los extractos bancarios, facturas, contratos y correspondencia.
- Análisis y cálculos: Muestran cómo el auditor analizó y evaluó los datos financieros. Está conformado por el análisis de tendencia, análisis de proporción y análisis de varianza.
- Comunicaciones: Registran la comunicación entre el auditor y el cliente, así como entre el auditor y otros miembros del equipo de auditoría.
- Conclusiones y recomendaciones: Resumen las conclusiones alcanzadas durante la auditoría y cualquier recomendación hecha a la gerencia.

### **2.6.1 Clasificación de los Papeles de Trabajo**

Según Cubero (2019) los papeles de trabajo de auditoría se pueden clasificar en dos categorías:

- Archivo Permanente: estos son documentos de trabajo que son relevantes para varios años y se conservan para futuras auditorías.
- Archivo Corriente: Estos son papeles de trabajo que son específicos de la auditoría del año en curso y respaldan la opinión de auditoría.

## 2.6.2 Marcas de Auditoría

Según Merchán-Ponce et al., (2018) las marcas de auditoría, también conocidas como marcas o símbolos de auditoría, son notaciones abreviadas que utilizan los auditores para indicar el trabajo realizado durante la auditoría. Las marcas de auditoría se utilizan normalmente en los papeles de trabajo para mostrar el estado de un procedimiento de auditoría, el resultado de una prueba o la importancia de un elemento en particular. Ayudan a los auditores a documentar su trabajo de manera rápida y eficiente y a comunicar sus hallazgos a otros miembros del equipo de auditoría.

**Tabla 9**

### *Marcas de Auditoría*

<b>Marca</b>	<b>Significado</b>
✓	Aprobado
X	No cumple
O	Verificado
■	Autorizado
T	Sin registro
€	Documento inexistente
+	Sin analizar
Δ	Verificación posterior
©	Calculado
N	No autorizado
NA	No aplica
I	Incorrecto

¥	Incompleto
---	------------

Fuente: Basado en (Merchán-Ponce et al., 2018)

### 2.6.3 Referencias de los papeles de trabajo

Las referencias en los papeles de trabajo tienen como objetivo identificar los diferentes documentos realizados en la auditoría. Estas pueden estar conformadas con letras y números (Cubero, 2019). Como se presentan a continuación:

**Tabla 10**

*Referencias de Papeles de Trabajo*

Índice	Referencias
PP	Planificación Preliminar
PPP	Programa de Planificación Preliminar
PT	Papel de trabajo
ECIP	Evaluación de control interno preliminar
MPP	Memorando de planificación preliminar
PE	Planificación específica
PPE	Programa de planificación específica
ECIC	Evaluación de control interno por componentes
IECI	Informe de evaluación de control interno
E	Ejecución
H	Hallazgos
IC	Información y comunicación
IF	Informe final

Fuente: Basado en (Cubero, 2019)

#### **2.6.4 Muestreo de Auditoría**

El muestreo de auditoría es el proceso de seleccionar un subconjunto de datos de una población más grande para probar el cumplimiento de criterios específicos o para obtener evidencia de auditoría. El muestreo se usa comúnmente en las auditorías para evaluar la idoneidad de los controles internos, para detectar errores o irregularidades y para evaluar la precisión de los estados financieros.

Para Merchán et al. (2018) hay dos tipos principales de muestreo, los cuales son:

- ✓ **Muestreo Estadístico:** Este es un método de muestreo que implica el uso de técnicas estadísticas para seleccionar una muestra de la población. El muestreo estadístico implica el uso de la teoría de la probabilidad para determinar la probabilidad de que la muestra represente con precisión a la población. Se usa comúnmente en situaciones donde la población es grande y los auditores necesitan probar un subconjunto representativo de la población.
  
- ✓ **Muestreo no Estadístico:** Este es un método de muestreo que no implica el uso de técnicas estadísticas para seleccionar una muestra de la población. Los auditores usan su juicio profesional para seleccionar una muestra que creen que es representativa de la población. El muestreo no estadístico se usa comúnmente en situaciones donde la población es pequeña y el auditor tiene una buena comprensión de los riesgos y controles subyacentes.

### **2.6.5 Hallazgo de Auditoría**

Según Barberán y Pozo (2019) un hallazgo de auditoría es una conclusión u observación hecha por el auditor durante el curso de una auditoría que identifica una deficiencia, error o debilidad en los controles internos o estados financieros del auditado.

Debe cumplir según Cubero (2019) los siguientes requerimientos para que sean hallazgos con validez y relevancia:

- Debe fundamentarse en hechos verídicos.
- Importancia relativa
- Debe poder respaldar conclusiones y recomendaciones.
- Evidencias identificables en los papeles de trabajo.
- Debe ser convincente para todo quien lo lea.

### **2.6.6 Atributos del Hallazgo de Auditoría**

Los atributos de hallazgos de auditoría se refieren a las características o cualidades de un hallazgo de auditoría que se documentan en el informe del auditor.

Los atributos de un hallazgo de auditoría según Quispe Fernández et al., (2016) incluyen lo siguiente:

- **Criterios:** Los criterios son los estándares o puntos de referencia utilizados para evaluar el desempeño del auditado. Se pueden incluir políticas, procedimientos, reglamentos u otras pautas que se espera que cumpla el auditado.
- **Condición:** Es el estado actual del desempeño del auditado en relación con los criterios. La condición puede calificarse como satisfactoria, necesita mejorar o deficiente, según el grado de cumplimiento de los criterios.

- Causa: Es la razón por la cual existe la condición. Puede deberse a la falta de políticas o procedimientos, capacitación inadecuada u otros factores que contribuyeron a la deficiencia.
- Efecto: Se refiere al impacto de la deficiencia en las operaciones, los estados financieros o el cumplimiento de las leyes y reglamentos del auditado.
- Recomendación: La recomendación es el curso de acción que el auditado debe tomar para abordar la deficiencia. La recomendación puede incluir acciones correctivas, como implementar nuevas políticas o procedimientos, brindar capacitación adicional u otras medidas correctivas.

## **2.7 Control Interno y su evolución**

El COSO es una iniciativa conjunta de cinco importantes organizaciones profesionales de contabilidad y auditoría. En 1992, COSO lanzó su Marco Integrado de Control Interno, que se convirtió en el marco de control interno más ampliamente reconocido y aceptado (Merchán-Ponce et al., 2018).

El marco COSO ha evolucionado con el tiempo, con actualizaciones y revisiones que reflejan cambios en las prácticas comerciales, los requisitos reglamentarios y otros desarrollos. Para Merchán-Ponce et al., (2018) su evolución es la siguiente:

- Marco original (1992): El marco original estableció la base para el control interno, brindando orientación para que las organizaciones diseñen, implementen y evalúen los controles internos. Constó de cinco componentes: Ambiente de control, evaluación de riesgos, actividades de control, información y comunicación, y seguimiento.
- Marco actualizado (2013): En 2013, COSO lanzó una versión actualizada de su marco, que incorporó cambios en el entorno comercial y el panorama regulatorio.

El marco actualizado retuvo los cinco componentes del marco original, pero los amplió, incluida una guía más detallada sobre los 17 principios y atributos del control interno efectivo.

- **Guía de seguridad cibernética (2015):** En respuesta a la creciente importancia de la seguridad cibernética, COSO publicó un nuevo documento de orientación en 2015, que brinda orientación sobre el papel del control interno en la gestión de los riesgos de seguridad cibernética. La guía fue diseñada para ayudar a las organizaciones a evaluar sus riesgos de seguridad cibernética y desarrollar controles internos efectivos para abordar esos riesgos.
- **Marco ERM (2017):** En 2017, COSO lanzó una versión actualizada de su marco de gestión de riesgos empresariales (ERM), que proporcionó orientación sobre la gestión de riesgos en toda una organización. El marco de ERM actualizado se alineó con el marco de control interno actualizado, enfatizando la importancia de integrar la gestión de riesgos y el control interno.

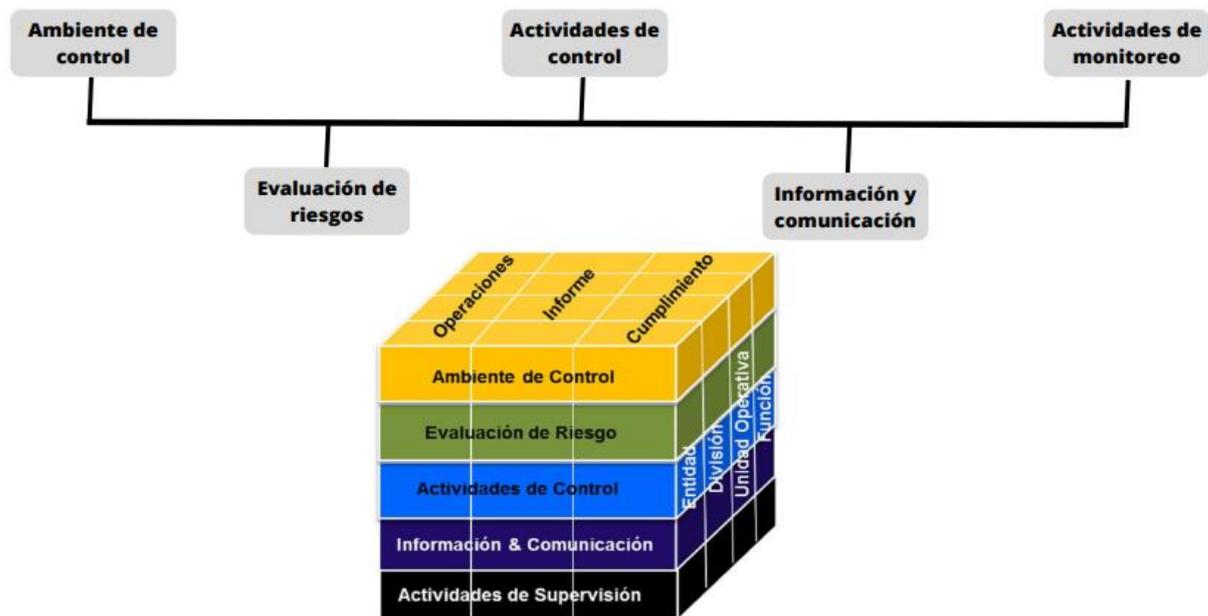
### **2.7.1 Control Interno COSO III componentes y principios**

El control interno COSO 2013 se refiere a los sistemas, procesos y procedimientos que establece una organización para garantizar que sus operaciones se realicen de manera efectiva y eficiente, que sus informes financieros sean precisos y confiables y que cumplan con las leyes y reglamentos. Los controles internos se implementan para salvaguardar los activos de la organización, prevenir y detectar fraudes y errores, y garantizar el cumplimiento de las políticas y regulaciones (Marín, 2018).

El control interno se puede clasificar en cinco categorías:

#### **Figura 11**

*Control Interno COSO 2013*



Fuente: Basado en(Coteña, 2015)

Para Coteña (2015) el control interno se puede clasificar en cinco categorías:

- ❖ **Ambiente de control:** Esto incluye el tono en la parte superior, la estructura de la organización y la cultura, los valores y la ética de la organización. Un ambiente de control fuerte promueve el comportamiento ético y fomenta el cumplimiento de las políticas y regulaciones.
- ❖ **Evaluación de riesgos:** Consiste en identificar y evaluar los riesgos que podrían afectar el logro de los objetivos de la organización. La evaluación de riesgos ayuda a las organizaciones a priorizar sus recursos y esfuerzos para abordar los riesgos más importantes.
- ❖ **Actividades de control:** Estas son las políticas, procedimientos y prácticas que implementa una organización para abordar los riesgos identificados en la evaluación de riesgos. Las actividades de control pueden incluir procedimientos de autorización y aprobación, segregación de funciones, controles de acceso y medidas de seguridad física.

- ❖ Información y comunicación: Involucra los sistemas y procesos utilizados para comunicar información a los empleados, y otras partes interesadas. La información y la comunicación aseguran que se comparta información relevante y que las decisiones se basen en información precisa y oportuna.
- ❖ Monitoreo: Esto incluye la revisión y evaluación continuas de los controles internos para garantizar que sean efectivos y funcionen según lo previsto. El monitoreo puede incluir auditorías internas, revisiones de gestión y otros tipos de evaluaciones.

**Figura 12**

*Componentes y sus principios COSO III*

<b>Componentes</b>	<b>Principios</b>
<b>Ambiente de control</b>	<b>Principio 1:</b> Organización demuestra compromiso con la integridad y valores éticos
	<b>Principio 2:</b> El Consejo de Administración demuestra independencia de la dirección y ejerce la supervisión del desempeño del sistema de control interno.
	<b>Principio 3:</b> La dirección establece con la supervisión del Consejo, las estructuras, líneas de reporte y los niveles de autoridad y responsabilidad apropiados para la consecución de los objetivos.
	<b>Principio 4:</b> La organización demuestra compromiso para atraer, desarrollar y retener a profesionales competentes, en concordancia con los objetivos de la organización.
	<b>Principio 5:</b> La organización define las responsabilidades de las personas a nivel de control interno para la consecución de los objetivos.
<b>Evaluación de riesgos</b>	<b>Principio 6:</b> La organización define los objetivos con suficiente claridad para permitir la identificación y evaluación de los riesgos relacionados.
	<b>Principio 7:</b> La organización identifica los riesgos para la consecución de sus objetivos en todos los niveles de la entidad y los analiza como base sobre la cual determina cómo se deben gestionar.
	<b>Principio 8:</b> La organización considera la probabilidad de fraude al evaluar los riesgos para la consecución de los objetivos.
	<b>Principio 9:</b> La organización identifica y evalúa los cambios que podrían afectar significativamente al sistema de control interno.
<b>Actividades de control</b>	<b>Principio 10:</b> La organización define y desarrolla actividades de control que contribuyen a la mitigación de los riesgos hasta niveles aceptables para la consecución de los objetivos.
	<b>Principio 11:</b> La organización define y desarrolla actividades de control a nivel de entidad sobre la tecnología para apoyar la consecución de los objetivos.
	<b>Principio 12:</b> La organización despliega las actividades de control a través de políticas que establecen las líneas generales del control interno y procedimientos.
<b>Información y comunicación</b>	<b>Principio 13:</b> La organización obtiene o genera y utiliza información relevante y de calidad para apoyar el funcionamiento del control interno.
	<b>Principio 14:</b> La organización comunica la información internamente, incluidos los objetivos y responsabilidades que son necesarios para apoyar el funcionamiento del sistema de control interno.
	<b>Principio 15:</b> La organización se comunica con los grupos de interés externos sobre los aspectos clave que afectan al funcionamiento del control interno.
<b>Actividades de monitoreo</b>	<b>Principio 16:</b> La organización selecciona, desarrolla y realiza evaluaciones continuas y/o independientes para determinar si los componentes del sistema están presentes y funcionando.
	<b>Principio 17:</b> La organización evalúa y comunica las deficiencias de control interno de forma oportuna a las partes responsables de aplicar medidas correctivas, incluyendo la alta dirección y el consejo, según corresponda

*Nota:* La figura presenta los componentes y principios del COSO III con sus 17 principios.

Fuente: Basado en COSO (2013, pp. 4 – 7)

## CAPÍTULO 3

### 3. Aplicación de la Auditoría de Gestión a la Corporación Inmobiliaria Ariasolano Cía. Ltda.

#### 3.1 Planificación Preliminar

- Programa de Planificación Preliminar

CORPORACIÓN INMOBILIARIA ARIASOLANO CÍA. LTDA.		PPP – 1/4		
Programa de Planificación Preliminar				
Del 01 de enero al 31 de diciembre de 2021				
<b>Objetivo:</b> Identificar y conocer la estructura funcional de la Corporación Inmobiliaria Ariasolano Cía. Ltda.				
N°	Procedimientos	Ref. P/T	Realizado por:	Supervisado por:
1	Realice la notificación de inicio de la Auditoría de Gestión para de este modo comunicar a la administración el desarrollo de esta.	NI - 01	Sebastián Hidalgo	Ing. Juan Carlos Aguirre Q.
2	Pida la información general de la entidad para el conocimiento preliminar de la misma.	PP – 01	Sebastián Hidalgo	Ing. Juan Carlos Aguirre Q.

				<b>PPP – 2/4</b>
<b>3</b>	Realice una visita a la entidad para conocer su funcionamiento y la estructura organizacional.	<b>PP - 02</b>	Sebastián Hidalgo	Ing. Juan Carlos Aguirre Q.

N°	Procedimientos	Ref. P/T	Realizado por:	Supervisado por:
4	Realice una cédula narrativa sobre la visita a la entidad para de ese modo exponer los puntos que hayan sido importantes.	<b>PP - 02</b>	Sebastián Hidalgo	Ing. Juan Carlos Aguirre Q.
5	Realice una entrevista a la gerente y a la contadora, para conocer el procedimiento de sus distintas funciones.	<b>PP - 03</b>	Sebastián Hidalgo	Ing. Juan Carlos Aguirre Q.
6	Realice la cédula narrativa respectiva a la entrevista, de esta manera se resumirá minuciosamente lo realizado en la entidad.	<b>PP - 04</b>	Sebastián Hidalgo	Ing. Juan Carlos Aguirre Q.

				<b>PPP – 3/4</b>
<b>7</b>	Desarrolle un cuestionario de control interno, para saber si se aplican correctas políticas y normativas dentro de la entidad.	<b>PP - 05</b>	Sebastián Hidalgo	Ing. Juan Carlos Aguirre Q.

N°	Procedimientos	Ref. P/T	Realizado por:	Supervisado por:
<b>8</b>	Establezca el nivel de riesgo y confianza recabado para así determinar las pruebas de auditoría a realizar.	<b>PP - 06</b>	Sebastián Hidalgo	Ing. Juan Carlos Aguirre Q.
<b>9</b>	Realice una matriz de riesgos, para de esa manera determinar los distintos tipos de pruebas a realizar.	<b>PP - 07</b>	Sebastián Hidalgo	Ing. Juan Carlos Aguirre Q.
<b>10</b>	Desarrolle el informe de control interno preliminar, para de ese modo informar a la gerencia los hallazgos en los componentes de control.	<b>IFC - 01</b>	Sebastián Hidalgo	Ing. Juan Carlos Aguirre Q.

				<b>PPP – 4/4</b>
<b>11</b>	Realice el informe de planificación preliminar con el fin de evidenciar los principales aspectos investigados de la entidad.	<b>PLP - 01</b>	Sebastián Hidalgo	Ing. Juan Carlos Aguirre Q.
<b>Elaborado por:</b> Sebastián Hidalgo			<b>Fecha:</b> 24/03/2023	
<b>Supervisado por:</b> Ing. Juan Carlos Aguirre Q.			<b>Fecha:</b> 25/03/2023	

- **Informe de evaluación del sistema de control interno**

CORPORACIÓN INMOBILIARIA ARIASOLANO CÍA. LTDA.
AUDITORÍA DE GESTIÓN
EN EL PERIODO COMPRENDIDO DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021
<b>INFORME DE EVALUACIÓN DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO</b>
<b>IECI – 01 – PP – 1/15</b>

Cuenca, 10 de abril del 2023

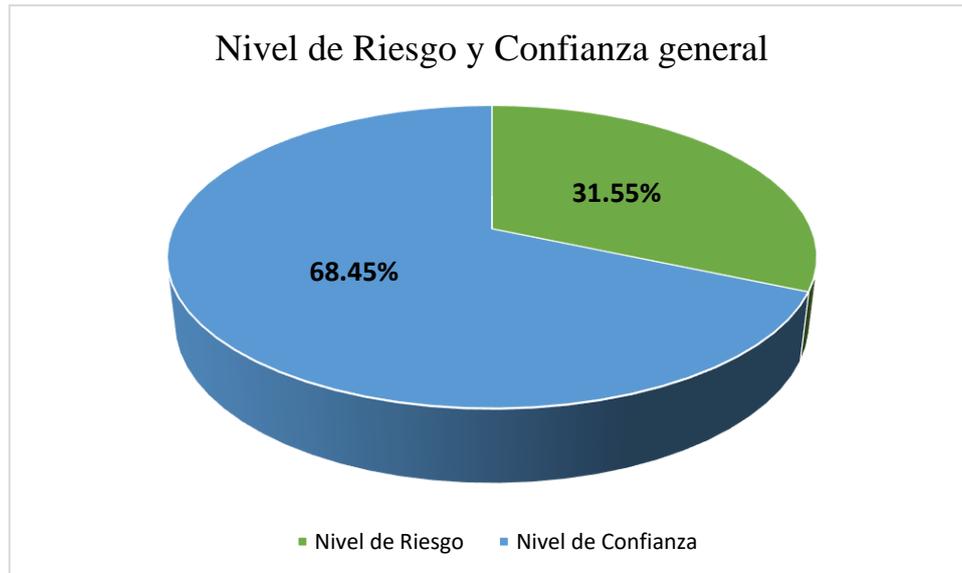
Sra. Cindy Arias Solano

**GERENTE DE LA CORPORACIÓN INMOBILIARIA ARIASOLANO CÍA.  
LTDA.**

De mi consideración,

Por medio de la presente me permito dar a conocer el informe de evaluación del sistema de control interno, el cual fue aplicado de manera general y que fue realizado en mi calidad de estudiante de la Universidad del Azuay en la carrera de Contabilidad y Auditoría. El examen se desarrolló obedeciendo las pautas de las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), con el afán de verificar y evaluar los controles que existen tanto de manera global como departamental, siguiendo el modelo de Control Interno COSO 2013, tomando en cuenta sus 5 componentes los cuales son: Ambiente de control, Evaluación de riesgos, Actividades de control, Información y comunicación y Supervisión; los cuales se llevaron a cabo en conjunto con sus respectivos 17 principios.

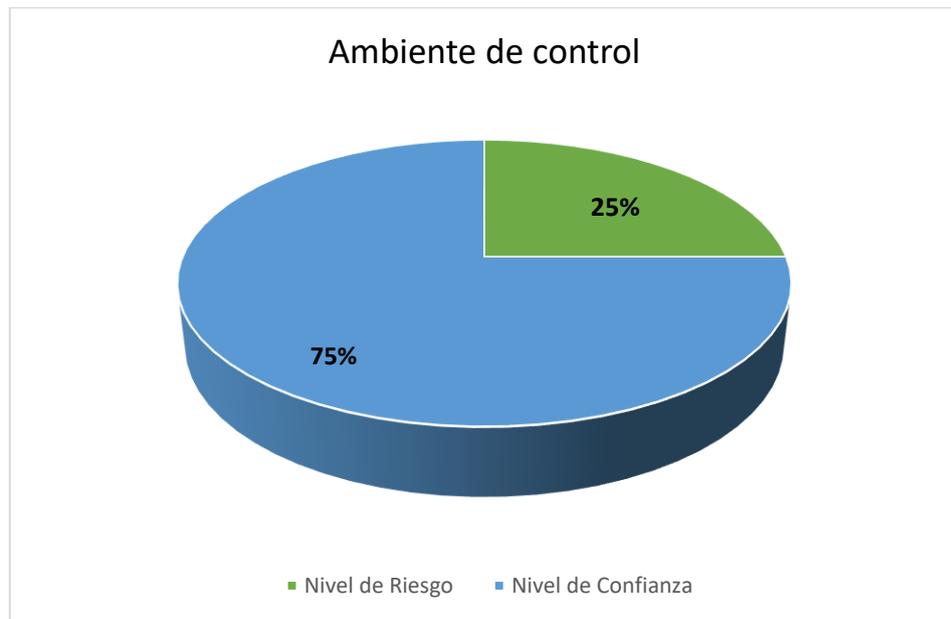
Por lo cual, puedo detallar de forma general que la Corporación Inmobiliaria Ariasolano Cía. Ltda., se encuentra en un nivel de riesgo y confianza moderado, por lo que, según la evaluación del sistema de control interno, los procesos realizados mayormente están hechos de manera correcta, pero existen procesos que muestran deficiencias.



- A continuación, se detallan los hallazgos encontrados para cada uno de los componentes del COSO 2013:

- **Componente 1: Ambiente de control**

En el componente 1 se han encontrado varios hallazgos en lo que abarca los principios del 1 al 5, esto ha generado que su nivel de confianza sea del 75% y su nivel de riesgo sea del 25%, por lo que se establece que se encuentra en un nivel moderado.



- El primer hallazgo encontrado en el principio 1, la entidad no realiza evaluaciones sobre el cumplimiento del código de ética.

Según el COSO 2013 establece que es importante que las empresas realicen evaluaciones periódicas sobre el cumplimiento del código de ética, para asegurar que se esté cumpliendo con los principios y valores éticos de la organización y se esté promoviendo una cultura ética en toda la empresa. Si la empresa no realiza estas evaluaciones, podría estar comprometiendo la efectividad del sistema de control interno y, en última instancia, la reputación y la estabilidad de la empresa. La consecuencia que trae consigo este incumplimiento es: Pérdida de confianza: Si los empleados, clientes, proveedores y otras partes interesadas no confían en la empresa para cumplir con sus compromisos éticos, es posible que se alejen de la organización, lo que podría afectar su reputación y rentabilidad a largo plazo. Pérdida de talento: Si los empleados no se sienten cómodos trabajando para una empresa que no cumple con los estándares éticos requeridos, es posible que busquen oportunidades en otras empresas, lo que podría resultar en una pérdida de talento valioso y una disminución en la capacidad de la empresa para competir en el mercado. Por lo que se recomienda a la gerencia que se debe mantener políticas periódicas que establezcan cuando y como hacer dichas evaluaciones.

- En el principio 2 se ha encontrado que la dirección de la entidad no es independiente de la directiva o accionistas.

Para el COSO 2013 la independencia de la dirección de una entidad es esencial para garantizar una gestión efectiva, imparcial y transparente de la organización. Si la dirección no es independiente de la directiva o los accionistas, puede haber conflictos de interés que afecten negativamente la efectividad del sistema de control interno y, en última instancia, la reputación y la estabilidad de la empresa. Las consecuencias que se pueden suscitar son: Riesgo de fraude y corrupción: si la dirección de la entidad no es independiente, puede haber un mayor riesgo de fraude y corrupción, ya que las decisiones pueden estar influenciadas por intereses personales en lugar de los intereses de la empresa. Falta de transparencia: si la dirección no es independiente, puede haber una falta de transparencia en la toma de decisiones y en la gestión de la empresa, lo que podría afectar la confianza de los usuarios internos y externos. Por lo cual es importante que se establezcan políticas y procedimientos para garantizar la independencia de la dirección de la directiva o los accionistas.

- Para el principio 4 se han encontrado 2 hallazgos los cuales son que la empresa no cuenta con un departamento de recursos humanos que gestione las políticas de contratación y desarrollo de los empleados y también que la entidad no tiene un programa de capacitación para sus empleados.

Para el COSO 2013 una gestión efectiva de los recursos humanos es esencial para el éxito y la estabilidad de una organización. Si una empresa no cuenta con un departamento de recursos humanos que gestione las políticas de contratación y desarrollo de los empleados, puede haber efectos negativos en la efectividad del sistema de control interno y en el rendimiento general de la empresa. Las consecuencias de no tener un departamento de recursos humanos son: Falta de coherencia en las políticas de contratación y desarrollo: Sin un departamento de recursos humanos que gestione las políticas de contratación y

desarrollo de los empleados, puede haber falta de coherencia en las prácticas de contratación y desarrollo, lo que podría afectar la calidad del talento y la motivación de los empleados. Falta de claridad en las responsabilidades y roles: La falta de un departamento de recursos humanos también puede provocar una falta de claridad en las responsabilidades y roles relacionados con la gestión de los empleados, lo que podría afectar la eficiencia y la efectividad de la empresa. Para lo cual se recomienda a la gerencia: Designar un encargado de recursos humanos: La empresa puede designar un encargado o un comité de empleados para la gestión de los recursos humanos. Contratar un servicio de recursos humanos: La empresa también puede contratar servicios externos de recursos humanos que puedan ayudar en la gestión de políticas de contratación, desarrollo y otros temas laborales.

Con respecto al segundo hallazgo, según el COSO 2013, la implementación de un programa de capacitación para los empleados es esencial para el éxito y la estabilidad de una organización. Si una empresa no tiene un programa de capacitación para sus empleados, puede haber efectos negativos en la efectividad del trabajo en cuestión y en el rendimiento general de la entidad. Las consecuencias de la falta de un programa de capacitación incluyen la falta de desarrollo de habilidades y conocimientos en los empleados, lo que puede resultar en una menor productividad, calidad y satisfacción laboral. Por lo que se recomienda a la gerencia, establecer un plan de capacitación que sea adecuado para las necesidades de la empresa y los empleados, designar un encargado para liderar la implementación del plan, y asegurar que se establezcan indicadores para medir la efectividad del programa de capacitación.

- Para el principio 5 se encontró un hallazgo el cual es que la entidad no proporciona a los empleados incentivos, recompensas o bonificaciones basadas en el logro de objetivos a corto, mediano y largo plazo.

El COSO 2013 establece que la implementación de un sistema de incentivos, recompensas o bonificaciones para los empleados es un elemento importante para mejorar la motivación y el desempeño en la empresa. La falta de incentivos puede tener consecuencias negativas como la ausencia de motivación y compromiso de los empleados

y la falta de alineación entre los objetivos de la empresa y los objetivos individuales de los trabajadores. Para esto se recomienda a la gerencia, implementar soluciones como establecer un sistema de compensación que incluya incentivos, recompensas o bonificaciones basadas en el logro de objetivos a corto, mediano y largo plazo, y que estén alineados con los objetivos estratégicos de la empresa. Es importante que se establezcan indicadores claros y medibles para evaluar el desempeño de los empleados, y que se realicen evaluaciones periódicas del sistema de incentivos para realizar mejoras continuas.

- **Componente 2: Evaluación de riesgos**



En el componente 2 se han encontrado varios hallazgos en lo que abarca los principios del 6 al 9, esto ha generado que su nivel de confianza sea del 69.58% y su nivel de riesgo sea del 30.42%, por lo que se establece que se encuentra en un nivel moderado.

- Para el principio 6 se manifiesta el hallazgo de que la entidad no evalúa los riesgos por cada departamento.

El COSO 2013 establece que la identificación y evaluación de los riesgos es un elemento clave en la gestión efectiva del sistema de control interno. La falta de evaluación de los riesgos por departamento puede tener consecuencias negativas, como consecuencia la falta de conocimiento y preparación para enfrentar riesgos específicos de cada departamento, la falta de alineación entre los objetivos del departamento y los objetivos estratégicos de la empresa, y la falta de capacidad para tomar decisiones informadas y mitigar los riesgos. Se pueden implementar soluciones como establecer un proceso de evaluación de riesgos por departamento que tenga en cuenta los riesgos específicos asociados con cada área de la empresa, y que permita identificar los controles existentes para mitigar dichos riesgos. Se recomienda a la gerencia, establecer indicadores claros y medibles para evaluar el desempeño de los controles, y que se realicen evaluaciones periódicas del proceso de evaluación de riesgos para realizar mejoras continuas. También, se puede considerar la implementación de programas de capacitación y concientización sobre la importancia de la evaluación de riesgos en cada departamento, y la necesidad de su alineación con los objetivos estratégicos de la entidad.

- Para el principio 7 se detalla un hallazgo puntual, el cual es que la entidad no tiene un plan de respaldo en caso de una emergencia de riesgos.

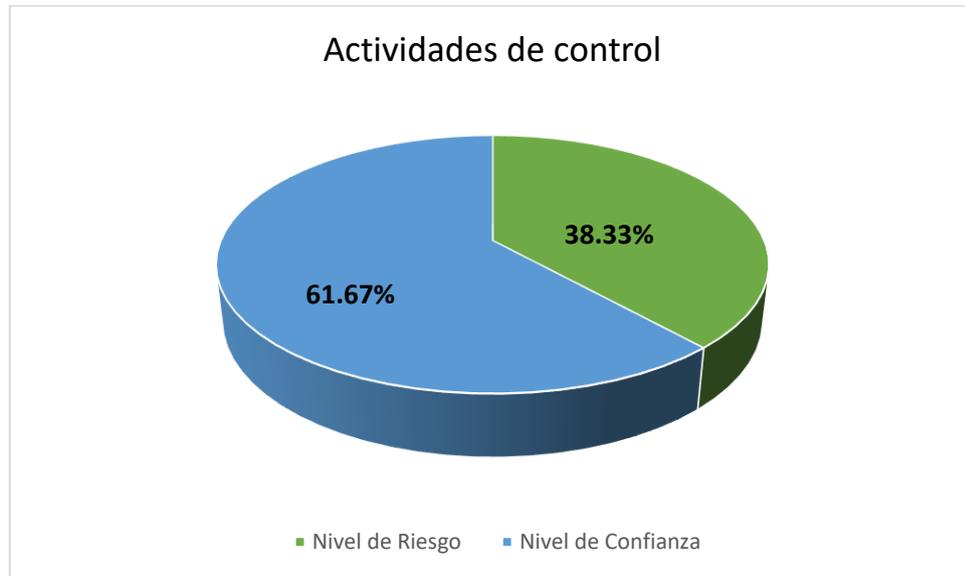
El COSO 2013 dice que el plan de contingencia es un elemento clave en la gestión efectiva del sistema de control interno. La falta de un plan de respaldo en caso de una emergencia de riesgos puede tener consecuencias negativas como la incapacidad para responder adecuadamente a situaciones de emergencia, la pérdida de activos importantes, la interrupción del negocio y la disminución de la satisfacción del cliente. Se recomienda a la gerencia establecer un plan de contingencia que tenga en cuenta los riesgos específicos asociados con cada departamento de la empresa y que permita responder rápidamente y de manera efectiva ante situaciones de emergencia. El plan de contingencia debe incluir procedimientos de emergencia, líneas de comunicación, un equipo de respuesta a emergencias y planes de recuperación del negocio. Es importante que se

realicen pruebas y simulaciones periódicas para asegurar la eficacia del plan de contingencia y realizar mejoras continuas.

- Para el principio 8 se establece un hallazgo, el cual indica que la entidad no evalúa los abusos potenciales que pueden ocurrir en los puestos de más antigüedad de los empleados.

El COSO 2013 establece que la falta de evaluación de los abusos potenciales que pueden ocurrir en los puestos de más antigüedad de los empleados puede tener consecuencias como la falta de detección temprana de fraudes y abusos, la falta de transparencia en la toma de decisiones y la falta de confianza del público en la empresa. Para esto, se recomienda a la gerencia establecer un proceso de evaluación de riesgos que tenga en cuenta los abusos potenciales en los puestos de más antigüedad de los empleados y que permita identificar los controles existentes para mitigar dichos riesgos. Proponer indicadores claros y medibles para evaluar el desempeño de los controles, y que se realicen evaluaciones periódicas del proceso de evaluación de riesgos para realizar mejoras continuas. También se pueden establecer canales de denuncia y mecanismos de investigación para asegurar que se tomen medidas adecuadas en caso de que se identifiquen abusos o fraudes potenciales.

**- Componente 3: Actividades de control**



En el componente 3 se han encontrado varios hallazgos en lo que abarca los principios del 10 al 13, esto ha generado que su nivel de confianza sea del 61.67% y su nivel de riesgo sea del 38.33%, por lo que se establece que se encuentra en un nivel moderado.

- Para el principio 10 se identificaron 2 hallazgos los cuales son que ningún departamento cuenta con documentos de sus respectivos procedimientos y políticas, y también sobre que la entidad no es capaz de minimizar sus riesgos a niveles óptimos.

Para el primer hallazgo según El COSO 2013 establece que la documentación es esencial para garantizar la efectividad del sistema de control interno. La falta de documentos de los procedimientos y políticas en los departamentos de la empresa trae consecuencias, como la falta de coherencia en la implementación de los controles, la falta de comprensión por parte de los empleados de las políticas y procedimientos generales de la empresa. Esto puede dar lugar a un aumento de los errores y malas prácticas, lo que puede afectar negativamente el rendimiento de la empresa.

Para lo cual, se recomienda a la gerencia establecer un proceso para la documentación de los procedimientos y políticas en cada departamento de la empresa, asignando responsabilidades claras para la creación y mantenimiento de la documentación, asegurarse de que la documentación sea fácilmente accesible para todos los empleados y de que se establezcan medidas para garantizar que se revise y actualice regularmente. También, la implementación de un sistema de gestión de documentos para garantizar que se almacene y administre la documentación de manera efectiva por cada departamento. Es importante que se realicen revisiones periódicas de los procedimientos y políticas para asegurarse de que siguen siendo relevantes y efectivos.

Para el segundo hallazgo El COSO 2013 establece que es responsabilidad de la entidad identificar, evaluar y responder a los riesgos que enfrenta, y tomar medidas para minimizar esos riesgos a niveles óptimos. Si la entidad no es capaz de minimizar sus riesgos a niveles óptimos, puede enfrentar consecuencias como el aumento de los riesgos con eventos adversos que pueden afectar su funcionamiento. Se recomienda a la gerencia implementar un proceso de gestión de riesgos efectivo que incluya la identificación, evaluación y respuesta a los riesgos. Esto incluye establecer una estructura clara de gobernanza de riesgos, asignando responsabilidades y roles claros para la gestión de riesgos en la empresa. Se puede realizar la implementación de medidas de mitigación y la transferencia de riesgos a través de seguros o contratos.

- Para el principio 11 se toma en cuenta un hallazgo representativo el cual es que los empleados no están capacitados en la gestión de los sistemas de tecnología.

El COSO 2013 establece que la entidad debe contar con personal capacitado en la gestión de los sistemas de tecnología para garantizar que los sistemas de información sean confiables, seguros y estén disponibles para respaldar la toma de decisiones y el logro de los objetivos de la entidad. Si los empleados no están capacitados en la gestión de los sistemas de tecnología, esto da consecuencias como la pérdida de datos, errores en el

procesamiento de información, la exposición a riesgos de seguridad cibernética y la falta de confiabilidad de la información.

Para esto, se recomienda a la gerencia invertir en la capacitación de sus empleados en la gestión de los sistemas de tecnología. Esto puede incluir la realización de capacitaciones sobre los sistemas de tecnología utilizados por la entidad y las mejores prácticas para su gestión y seguridad. La entidad también puede considerar la contratación de personal con experiencia y conocimientos especializados en la gestión de sistemas de tecnología, como un director de tecnología o un equipo de seguridad de la información. Esto puede ayudar a garantizar que la entidad tenga los recursos necesarios para gestionar de manera efectiva sus sistemas de tecnología y protegerlos de riesgos de seguridad cibernética.

- Para el principio 12 se tomó en cuenta el hallazgo de que la entidad no revisa continuamente sus políticas.

El COSO 2013 enfatiza en la importancia de la revisión continua de las políticas y procedimientos de la entidad. La falta de esta práctica tiene consecuencias negativas como la obsolescencia de las políticas, la falta de alineación con los objetivos estratégicos y los cambios en el entorno empresarial, entre otros. Se recomienda a la gerencia, establecer un proceso formal de revisión y actualización de las políticas, con la participación de todas las áreas de la entidad. También, se deben realizar evaluaciones periódicas del desempeño de las políticas y su impacto en la gestión de riesgos y la efectividad de la entidad.

- **Componente 4: Información y comunicación**

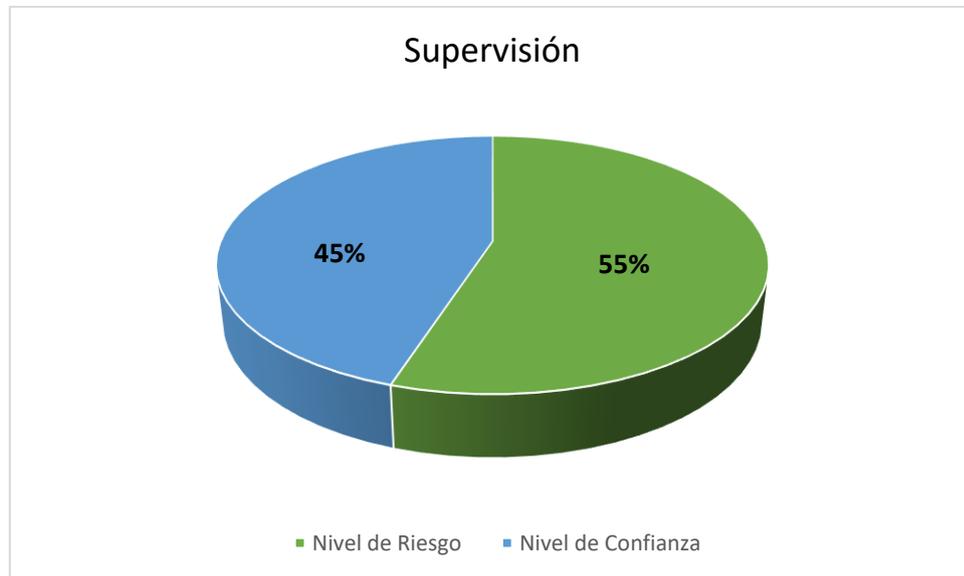


En el componente 4 se han encontrado varios hallazgos en lo que abarca los principios del 14 al 15, esto ha generado que su nivel de confianza sea del 85.42% y su nivel de riesgo sea del 14.58%, por lo que se establece que se encuentra en un nivel alto de confianza.

- Para el principio 14 se identificó el hallazgo de que no comunica la información a todos los niveles de la organización, simplemente esta se queda en la gerencia.

El COSO 2013 destaca la importancia de la comunicación efectiva de la información dentro de la organización, no solo a nivel de la gerencia sino a todos los niveles de la entidad. La falta de comunicación puede tener consecuencias negativas como la falta de alineación en los objetivos, la duplicidad de esfuerzos, la falta de colaboración y la toma de decisiones basadas en información incompleta. Para solucionar este problema, se recomienda a la gerencia implementar un plan de comunicación integral, estableciendo canales de comunicación claros y efectivos, y asegurando que la información fluya a todos los niveles de la organización.

- **Componente 5: Supervisión**



En el componente 5 se han encontrado varios hallazgos en lo que abarca los principios del 16 al 17, esto ha generado que su nivel de confianza sea del 45% y su nivel de riesgo sea del 55%, por lo que se establece que se encuentra en un nivel bajo de confianza.

- Para el principio 16 se encontró el hallazgo de que la entidad no cuenta con criterios de evaluación a sus empleados.

El COSO 2013 destaca la importancia de contar con criterios de evaluación claros y objetivos para los empleados de la entidad, ya que esto permite establecer metas y objetivos específicos, evaluar el desempeño individual y grupal, y promover un ambiente de trabajo competitivo y productivo. La falta de criterios de evaluación tiene consecuencias negativas, como la falta de motivación y compromiso de los empleados, el aumento del ausentismo laboral y la falta de alineación en los objetivos organizacionales.

Para solucionar este problema, se recomienda a la gerencia implementar un sistema de evaluación de desempeño que incluya criterios claros y objetivos, y que se base en la medición del rendimiento individual y del equipo. También, se debe brindar capacitación a los empleados y gerentes sobre la importancia de la evaluación del desempeño y cómo llevarla a cabo de manera eficaz.

- Para el principio 17 se destacan los hallazgos de que las deficiencias identificadas en las evaluaciones no se comunican a todos los niveles de la entidad y que la entidad no toma acciones correctivas para eliminar las deficiencias identificadas.

El COSO 2013 enfatiza la importancia de la comunicación en todos los niveles de la entidad para lograr un sistema de control interno efectivo. La falta de comunicación de las deficiencias identificadas en las evaluaciones realizadas puede tener graves consecuencias, incluyendo la repetición de errores y la falta de oportunidad para tomar medidas correctivas. Además, puede desgastar la confianza en el sistema de control interno y generar un ambiente de falta de responsabilidad. Para solucionar esta situación, se recomienda a la gerencia establecer canales de comunicación adecuados y transparentes que permitan que la información fluya desde los niveles más bajos hasta la gerencia. La entidad también debe garantizar que se tomen medidas para abordar y corregir las deficiencias identificadas y que se informe a todos los niveles pertinentes sobre los resultados de estas acciones. Igualmente, se debe establecer un proceso para monitorear y revisar periódicamente el sistema de control interno y asegurar que la comunicación sea continua y efectiva.

Para el segundo hallazgo El COSO 2013 establece que, si una entidad no toma acciones correctivas para eliminar las deficiencias identificadas, esto puede generar una debilidad en el sistema de control interno y aumentar el riesgo de errores, fraudes o incumplimiento de leyes y regulaciones. Sus consecuencias son graves, incluyendo daño reputacional, pérdida de ingresos, multas y sanciones regulatorias. Se recomienda a la gerencia establecer planes de acción con responsables y fechas límite, asignar recursos adecuados para implementar las acciones y monitorear el progreso para asegurarse de que se están implementando de manera efectiva. Por otro lado, se debe asegurar que exista una cultura

de responsabilidad y rendición de cuentas dentro de la entidad para garantizar que las deficiencias se aborden y corrijan de manera oportuna.

<b>Elaborado por:</b> Sebastián Hidalgo T.	<b>Revisado por:</b> Juan Carlos Aguirre Q.
<b>Fecha:</b> 10/04/2023	<b>Fecha:</b> 11/04/2023

- **Puntos Críticos**

CORPORACIÓN INMOBILIARIA ARIASOLANO CÍA. LTDA.
AUDITORÍA DE GESTIÓN
EN EL PERIODO COMPRENDIDO DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021
<b>PUNTOS CRÍTICOS PARA AUDITAR</b>
<b>PC- PP - 1/2</b>

Los puntos críticos son determinados mediante los riesgos analizados con el sistema de evaluación de control interno, estos puntos demuestran las principales falencias que han sido formadas por procesos. Los procesos para examinar son:

➤ **Proceso de adquisición de propiedades:**

El proceso será investigado debido a lo siguiente: Monto de la inversión: El costo de la adquisición de propiedades actualmente es alto, lo que aumenta el riesgo de errores o irregularidades en el proceso de adquisición. Complejidad del proceso: El proceso de adquisición de propiedades es complejo y tiene muchas partes, lo que aumenta el riesgo de errores o falta de control en cada paso. Financiamiento: El proceso de financiamiento de la adquisición involucra varias partes, como bancos, prestamistas privados o inversores, lo que aumenta el riesgo de distintas irregularidades.

➤ **Proceso de alquiler de propiedades:**

El proceso será investigado debido a: Incumplimiento en el pago de los alquileres por parte de los inquilinos, lo que genera problemas de flujo de efectivo para la inmobiliaria. Posibles daños a la propiedad por parte de los inquilinos, lo que genera costos de reparación o reacondicionamiento.

➤ **Proceso de gestión de relaciones con los clientes:**

El proceso será investigado debido a lo siguiente: La información de los clientes no es resguardada con aplicaciones de seguridad. Los clientes deben poseer un canal de comunicación para: reclamos, quejas o recomendaciones.

➤ Proceso de gestión de inversiones:

El proceso será investigado debido a: Inversiones de alto valor: Las inversiones en propiedades o terrenos de la compañía son de alto valor, lo que aumenta el riesgo de pérdida significativa si la inversión no tiene éxito.

<b>Elaborado por:</b> Sebastián Hidalgo T.	<b>Revisado por:</b> Juan Carlos Aguirre Q.
<b>Fecha:</b> 11/04/2023	<b>Fecha:</b> 11/04/2023

### 3.2 Planificación Específica

CORPORACIÓN INMOBILIARIA ARIASOLANO CÍA. LTDA.				PPE – 1/2
Programa de Planificación Específica				
Del 01 de enero al 31 de diciembre de 2021				
<b>Objetivo:</b> Identificar y conocer la estructura funcional de los departamentos y sus componentes.				
N°	Procedimientos	Ref. P/T	Realizado por:	Supervisado por:
1	Solicite la información sobre los manuales de procedimientos y procesos por departamento.	SI - 02	Sebastián Hidalgo	Ing. Juan Carlos Aguirre Q.
2	Realice la evaluación de control interno por componentes.	ECIC – 01	Sebastián Hidalgo	Ing. Juan Carlos Aguirre Q.
3	Determine los niveles de riesgo y confianza según la evaluación de control interno por componentes.	MRC - 01	Sebastián Hidalgo	Ing. Juan Carlos Aguirre Q.
4	Elabore la matriz de riesgos y enfoque de Auditoría.	MRE - 01	Sebastián Hidalgo	Ing. Juan Carlos Aguirre Q.
5	Informe los resultados obtenidos de la evaluación de control interno por componentes.	IECI - 01	Sebastián Hidalgo	Ing. Juan Carlos Aguirre Q.

				<b>PPE – 2/2</b>
<b>6</b>	Diseñe un plan de muestreo con el fin de aplicar los procedimientos de Auditoría.	<b>PM - 01</b>	Sebastián Hidalgo	Ing. Juan Carlos Aguirre Q.
<b>7</b>	Desarrolle los programas de Auditoría para los procesos que se realizan según el departamento.	<b>PAP - 01</b>	Sebastián Hidalgo	Ing. Juan Carlos Aguirre Q.
<b>Elaborado por:</b> Sebastián Hidalgo			<b>Fecha:</b> 27/03/2023	
<b>Supervisado por:</b> Ing. Juan Carlos Aguirre Q.			<b>Fecha:</b> 28/03/2023	

- **Informe de evaluación del sistema de control interno por procesos**

CORPORACIÓN INMOBILIARIA ARIASOLANO CÍA. LTDA.
AUDITORÍA DE GESTIÓN
EN EL PERIODO COMPRENDIDO DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021
<b>INFORME DE EVALUACIÓN DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO POR PROCESOS</b>
<b>IECIPP – 02 – PE – 1/8</b>

Cuenca, 22 de abril del 2023

Sra. Cindy Arias Solano

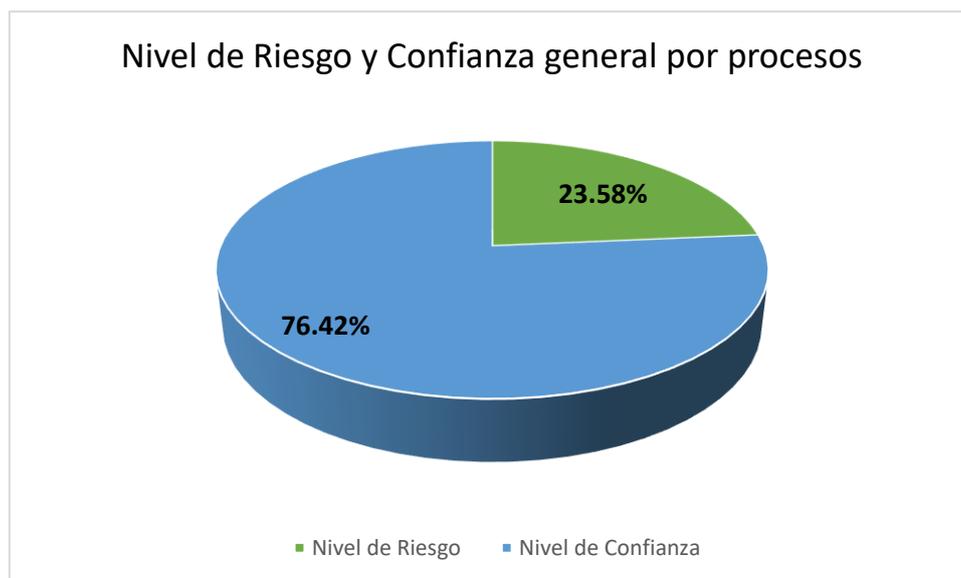
**GERENTE DE LA CORPORACIÓN INMOBILIARIA ARIASOLANO CÍA.  
LTDA.**

De mi consideración,

Por medio de la presente me permito dar a conocer el informe de evaluación del sistema de control interno por procesos, el cual fue aplicado de manera íntegra a los procesos de: Adquisición de propiedades, Alquiler de propiedades, Gestión de relaciones con los clientes y Gestión de inversiones. El mismo que fue realizado en mi calidad de estudiante de la Universidad del Azuay en la carrera de Contabilidad y Auditoría.

El examen se desarrolló obedeciendo las pautas de las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), con el afán de verificar y evaluar los controles que existen en los procesos antes mencionados.

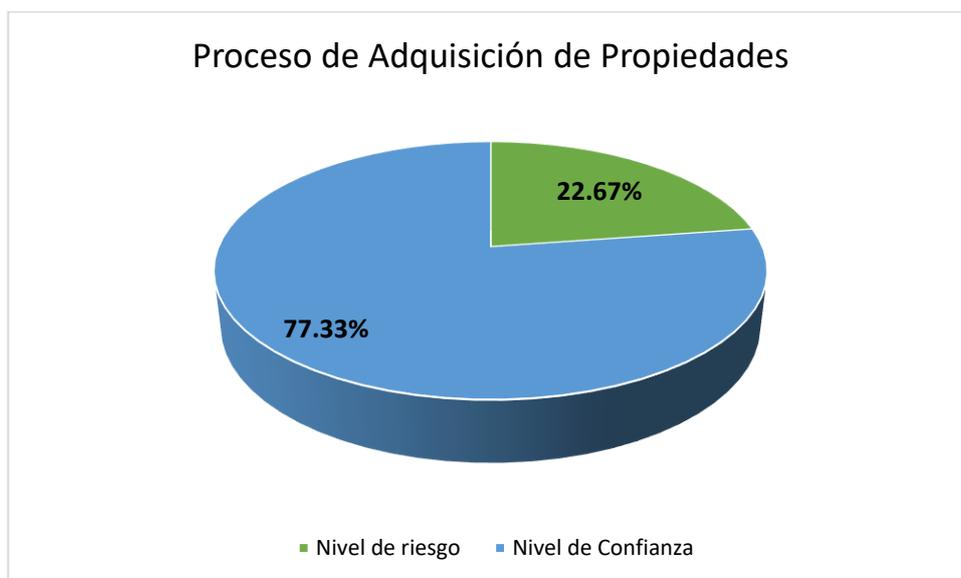
La Corporación Inmobiliaria Ariasolano Cía. Ltda., según la evaluación de control interno por procesos se encuentra en un nivel de confianza Alto y un nivel de riesgo Bajo lo que significa que, los procesos diseñados por componentes están funcionando de manera efectiva y que un bajo nivel de procesos necesita de ser tratados.



Por lo que, se detallan los hallazgos encontrados en cada uno de los procesos:

- **Proceso de Adquisición de Propiedades:**

El proceso de Adquisición de Propiedades conforme a la evaluación del sistema de control interno por procesos realizada detalla que el nivel de confianza tiene un porcentaje de 77.33% lo que resulta en un nivel alto de confianza y con un nivel de riesgo 22.67% el cual resulta ser bajo. Lo que permite decir que las medidas de control del proceso son eficientes con bajo nivel de error.

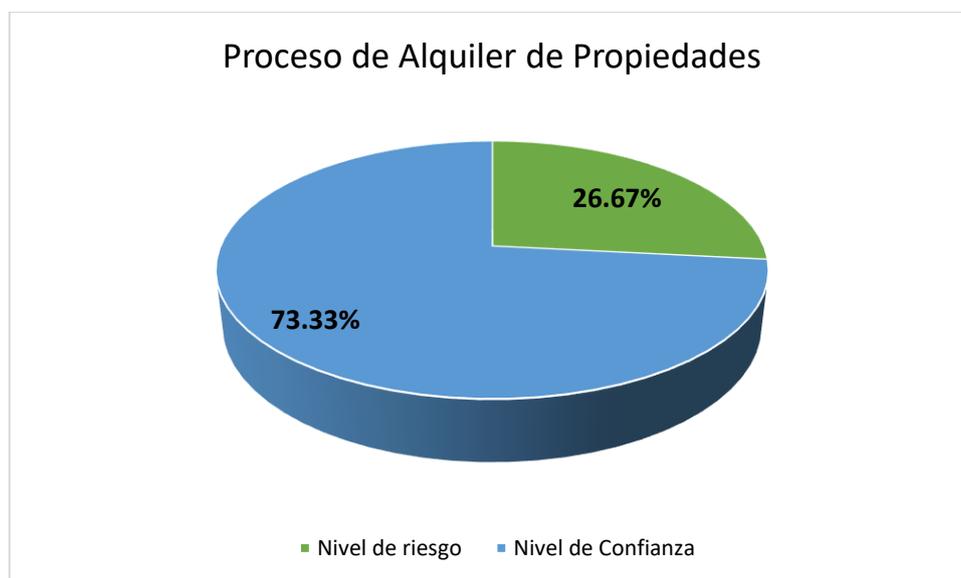


Entre los hallazgos más representativos se muestra que dentro del proceso de adquisición de propiedades no existe documentación que suscriba el presupuesto destinado para la adquisición de inmuebles o bodegas en 2021, esto genera que no se pueda llevar un adecuado control de los recursos financieros que se están utilizando, lo que resulta en una gestión financiera inadecuada y puede llevar a una pérdida de dinero y recursos; por lo que se recomienda a la dirección crear una política de gestión financiera clara, en donde se establezca los procedimientos para el manejo de los recursos financieros destinados a la adquisición de inmuebles o bodegas. Esto debe incluir la documentación necesaria, los controles internos y el proceso de aprobación.

También, otro hallazgo encontrado en el proceso de adquisición de propiedades es que la revisión y aprobación de las adquisiciones de propiedades solamente está dirigido por la gerente, generando problemas de falta de supervisión y control en el proceso, lo que resulta en decisiones subjetivas y no fundamentadas, aumentando el riesgo de errores; por lo que se recomienda a la gerencia crear un comité o departamento de revisión de adquisiciones compuesto por varios miembros de la organización para revisar y aprobar las adquisiciones de propiedades, el cual debe ser independiente y estar formado por personas que no tengan un conflicto de intereses en el proceso.

- **Proceso de Alquiler de Propiedades**

El proceso de Alquiler de Propiedades conforme a la evaluación del sistema de control interno por procesos realizada detalla que el nivel de confianza tiene un porcentaje de 73.33% lo que resulta en un nivel moderado de confianza y con un nivel de riesgo 26.67% el cual resulta ser moderado. Lo que permite decir que las medidas de control del proceso surgen mayormente efecto positivo y las deficiencias son pocas.



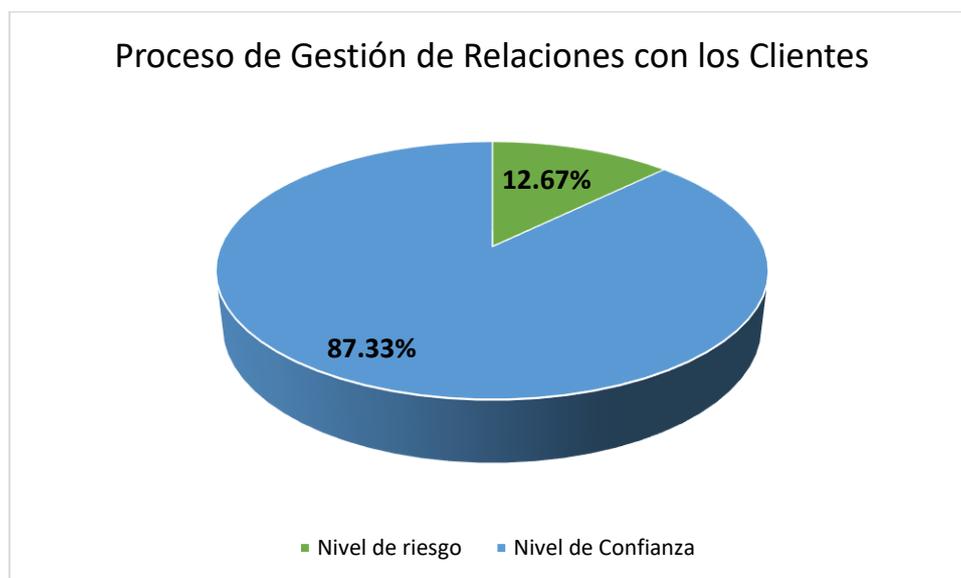
Entre los hallazgos más representativos del proceso de alquiler de propiedades se encuentra que no se realizan evaluaciones del mercado inmobiliario para las pequeñas y medianas bodegas, lo que genera que no tenga una comprensión completa del valor de las propiedades en su cartera, esto lleva a errores en la fijación de precios y hace que la inmobiliaria pierda oportunidades de negocio o tenga dificultades para encontrar clientes dispuestos a pagar los precios adecuados; por lo

que se recomienda al grupo accionario contratar a un experto que pueda ayudar a la inmobiliaria a comprender mejor el valor de las bodegas y las tendencias del mercado, ya que las pequeñas y medianas bodegas poseen un gran nicho entre empresas que están surgiendo o que ya tienen cierto posicionamiento y requieren de bodegas de tamaño regulable.

El segundo hallazgo encontrado es que la entidad no lleva a cabo evaluaciones sobre la capacidad financiera del inquilino antes de proceder con el alquiler de pequeños inmuebles o bodegas, lo que genera riesgo de impago, si un inquilino no tiene la capacidad financiera para pagar el alquiler esto afecta negativamente los ingresos y la rentabilidad de la compañía, también la pérdida de tiempo y recursos, el tener que buscar otro inquilino es costoso y consume tiempo y recursos adicionales; por tanto se recomienda establecer un proceso de evaluación de la capacidad financiera del inquilino para todos los alquileres, independientemente del tamaño del inmueble o bodega. Esto incluye la verificación de la solvencia económica del inquilino, a través de la revisión de informes crediticios y la verificación de ingresos y empleo o tipo de empresa.

- **Proceso de Gestión de Relaciones con los Clientes**

El proceso de Gestión de Relaciones con los Clientes conforme a la evaluación del sistema de control interno por procesos realizada detalla que el nivel de confianza tiene un porcentaje de 87.33% lo que resulta en un nivel alto de confianza y con un nivel de riesgo 12.67% el cual resulta ser bajo. Lo que permite decir que las medidas de control del proceso son eficientes con bajo nivel de error.



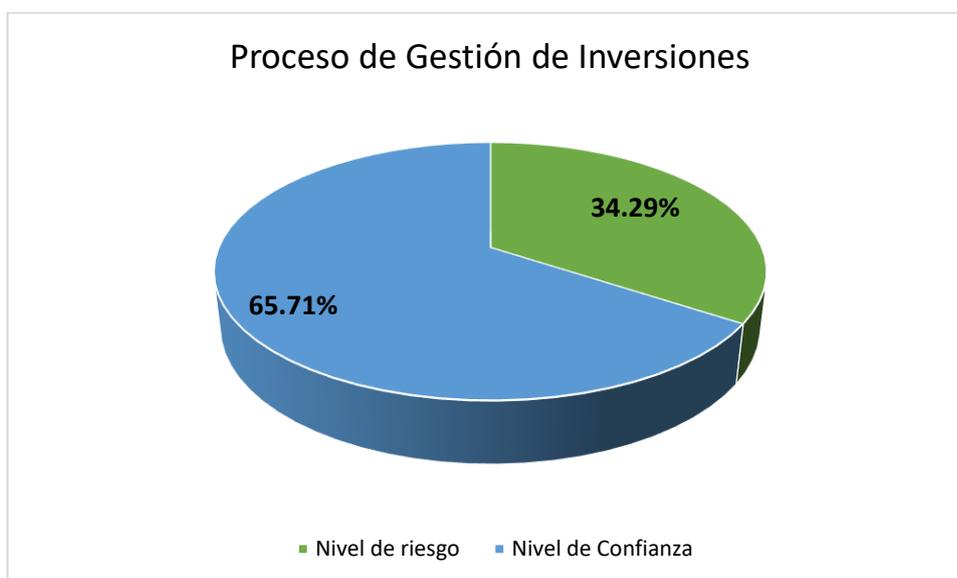
Entre los hallazgos más representativos del proceso de gestión de relaciones con los clientes se encuentra que no se realizan encuestas de satisfacción al cliente, esto genera que, si los clientes no están satisfechos con los servicios de la inmobiliaria, pueden optar por buscar otro proveedor de servicios, lo que afecta negativamente la reputación de la inmobiliaria y su capacidad para atraer y retener clientes. También, da la impresión de que la compañía no se preocupa por la satisfacción de sus clientes o no está interesada en mejorar su calidad de servicio; por lo que se recomienda a la gerencia establecer un programa regular de encuestas para medir la satisfacción de los clientes y elegir una herramienta de encuestas adecuada para recopilar y analizar la información. Los métodos incluyen encuestas en línea, por correo electrónico, por teléfono o en persona.

En el segundo hallazgo se tiene un nivel inapropiado de protección a la información confidencial de los clientes, esto genera que, si se divulga información sin autorización, se violaría la privacidad de los clientes, lo que resulta en demandas legales y daño a la imagen de la entidad, por otro lado, Si los clientes no confían en la capacidad de la entidad para proteger su información confidencial, es probable que busquen servicios de otra inmobiliaria; por lo que se recomienda a la gerencia que se establezcan políticas y procedimientos para la protección de la información

confidencial de los clientes, por tanto, es importante que se implementen medidas de seguridad adecuadas, como el cifrado de datos, la formación de los empleados en la protección de la privacidad y la limitación del acceso a la información confidencial a aquellos empleados que necesiten conocerla para desempeñar su trabajo.

- **Proceso de Gestión de Inversiones**

El proceso de Gestión de Inversiones conforme a la evaluación del sistema de control interno por procesos realizada detalla que el nivel de confianza tiene un porcentaje de 65.71% lo que resulta en un nivel moderado de confianza y con un nivel de riesgo del 34.29% el cual resulta ser moderado. Lo que permite decir que las medidas de control del proceso surgen mayormente efecto positivo y las deficiencias son pocas.



Entre los hallazgos más representativos del proceso de Gestión de Inventarios se encuentra que los procedimientos de inversión se manejan verbalmente y en base a la experiencia, sin políticas o reglamentos, esto genera que existan inconsistencias en los procesos de inversión, lo que lleva a decisiones poco informadas y, en otras instancias, a pérdidas financieras; por lo que se recomienda a los accionistas y gerencia que se establezcan políticas y reglamentos claros para los procedimientos

de inversión. Estos deben definir claramente los criterios para la selección de inversiones, los procedimientos para la evaluación y aprobación de las inversiones, y los procesos para el monitoreo y seguimiento de las inversiones.

Otro hallazgo que se pudo obtener fue que la directiva no tiene planes de contingencia para situaciones adversas, funcionan dependiendo el ritmo de la industria., esto genera que la compañía sea vulnerable a eventos inesperados que pueden tener un impacto significativo en el negocio. Estas situaciones pueden incluir eventos como desastres naturales, recesiones económicas, cambios en la legislación y regulaciones, entre otros; por lo que se recomienda a la dirección empresarial generar documentos en donde se estipulen diferentes pautas de presupuestos y normativas para los diferentes riesgos que son detectables y no detectables para la organización, también tener el mecanismo computarizado para salvaguardar toda la información de la empresa y de los clientes.

<b>Elaborado por:</b> Sebastián Hidalgo T.	<b>Revisado por:</b> Juan Carlos Aguirre Q.
<b>Fecha:</b> 23/04/2023	<b>Fecha:</b> 24/04/2023

### 3.3 Ejecución

- **Programas de Auditoría**

CORPORACIÓN INMOBILIARIA ARIASOLANO CÍA. LTDA.			
AUDITORÍA DE GESTIÓN			
EN EL PERIODO COMPRENDIDO DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021			
<b>PROGRAMA DE AUDITORÍA DEL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE PROPIEDADES</b>			
<b>PAPAP – 01 – E – 1/2</b>			
<b>Objetivo:</b>	Evaluar las operaciones realizadas en el proceso de adquisición de propiedades e identificar los fallos existentes.		
<b>N.-</b>	<b>Procedimientos</b>	<b>Ref. / PT.</b>	<b>Responsable</b>
	<b>Procedimientos de cumplimiento</b>		
<b>1</b>	Verificar, que adquisiciones realizadas en el año tenían presupuestos documentados. Con la finalidad de saber la cantidad de inmuebles o bodegas que no tenían dicho presupuesto.	VAPD- 01-E- 1/3	ASHT
<b>2</b>	Verificar que la aprobación y revisión de las adquisiciones de propiedades se den entre la dirección y los socios, con el propósito de que todas las partes se encuentren en un consenso al momento de la compra.	VAAP-01-E- 1/3	ASHT
	<b>Procedimientos sustantivos</b>		
<b>1</b>	Analizar cuál es el uso y/o rédito que presentan los inmuebles o bodegas adquiridas, con el propósito de conocer si el gasto realizado está a la par de los beneficios esperados.	ACCP-01-E- 1/3	ASHT

			<b>PAPAP – 01 – E – 2/2</b>
2	Calcular mediante Indicadores de gestión financieros el desempeño que han mostrado las adquisiciones en el periodo.	CIDA-01-E-1/1	ASHT
<b>Responsables de la evaluación:</b>			
<b>Elaborado por:</b> ASHT		<b>Supervisado por:</b> JCAQ	
<b>Fecha:</b> 26/04/2023		<b>Fecha:</b> 26/04/2023	

## CORPORACIÓN INMOBILIARIA ARIASOLANO CÍA. LTDA.

## AUDITORÍA DE GESTIÓN

EN EL PERIODO COMPRENDIDO DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

## PROGRAMA DE AUDITORÍA DEL PROCESO DE ALQUILER DE PROPIEDADES

**PAPADP – 01 – E – 1/2**

**Objetivo:** Evaluar las operaciones realizadas en el proceso de alquiler de propiedades e identificar los fallos existentes.

N.-	Procedimientos	Ref. / PT.	Responsable
-----	----------------	------------	-------------

**Procedimientos de cumplimiento**

1	Verificar desde que tamaño de bodegas se implementa las evaluaciones de precios en el mercado, para de esa manera encontrar las bodegas excluyentes de este tipo de análisis.	VIEM- 01-E-1/4	ASHT
---	---	----------------	------

2	Verificar cuales son los precios base de alquiler de inmuebles y bodegas para iniciar una evaluación de capacidad financiera a los inquilinos, con el fin de contabilizar el número de inmuebles y bodegas que quedan fuera de esta.	VBAE-01-E-1/2	ASHT
---	--	---------------	------

**Procedimientos sustantivos**

1	Revisar las facturas que se han dado a los clientes en el periodo establecido, con el propósito de analizar si se han realizado los pagos en tiempo y forma.	RFCE-01-E-1/7	ASHT
---	--	---------------	------

2	Detallar la información histórica relevante de los clientes o empresas que alquilan las instalaciones de la compañía, con el propósito de mostrar antecedentes económicos, impago, problemas con la compañía, destrucción a las instalaciones, entre otros.	DIRC-01-E-1/3	ASHT
---	---	---------------	------

3	Desarrollar un registro de las inspecciones que se realizan a las bodegas de almacenaje, con el propósito de determinar si	DIBA-01-E-1/7	ASHT
---	--	---------------	------

	las mismas se encuentran en buen estado y si se realizan periódicamente.		<b>PAPADP – 01 – E – 2/2</b>
<b>4</b>	Cuantificar el total de quejas o reclamos de los inquilinos en el periodo y revisar cuantos de ellos fueron gestionado por la compañía, con el propósito de saber cuáles son las quejas más comunes y cuales son aquellas que no se dan respuesta.	CQIP-01-E-1/1	ASHT
<b>Responsables de la evaluación:</b>			
<b>Elaborado por:</b> ASHT		<b>Supervisado por:</b> JCAQ	
<b>Fecha:</b> 26/04/2023		<b>Fecha:</b> 26/04/2023	

CORPORACIÓN INMOBILIARIA ARIASOLANO CÍA. LTDA.

AUDITORÍA DE GESTIÓN

EN EL PERIODO COMPRENDIDO DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

**PROGRAMA DE AUDITORÍA DEL PROCESO DE GESTIÓN DE RELACIONES CON LOS CLIENTES**

**PAPGRC – 01 – E – 1/2**

**Objetivo:** Evaluar las operaciones realizadas en el proceso de gestión de relaciones con los clientes e identificar los fallos existentes.

N.-	Procedimientos	Ref. / PT.	Responsable
-----	----------------	------------	-------------

**Procedimientos de cumplimiento**

1	Verificar que los equipos computarizados contengan claves de difícil acceso y/o software adquirido por la compañía para proteger la información de sus clientes.	VCDS-01-E-1/3	ASHT
---	--	---------------	------

**Procedimientos sustantivos**

1	Realizar un análisis de la retención de clientes, para determinar si están satisfechos y si están renovando sus contratos de alquiler o si están adquiriendo más propiedades a través de la inmobiliaria.	ARSR-01-E-1/4	ASHT
---	---	---------------	------

2	Calcular cuantos inmuebles y bodegas están siendo ocupadas por empresas o personas naturales y cuales duran más, con el propósito de saber a cuál mercado balancearse más al momento de elegir un alquiler a largo plazo.	IOEP-01-E-1/3	ASHT
---	---	---------------	------

3	Diseñar Indicadores de gestión sobre la productividad y calidad, con el propósito de medir la efectividad sobre las relaciones con los clientes.	DIPC-01-E-1/1	ASHT
---	--	---------------	------

**Responsables de la evaluación:**

**PAPGRC – 01 – E – 1/2**

**Elaborado por:** ASHT

**Supervisado por:** JCAQ

**Fecha:** 26/04/2023

**Fecha:**26/04/2023

## CORPORACIÓN INMOBILIARIA ARIASOLANO CÍA. LTDA.

## AUDITORÍA DE GESTIÓN

EN EL PERIODO COMPRENDIDO DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

## PROGRAMA DE AUDITORÍA DEL PROCESO DE GESTIÓN DE INVERSIONES

**PAPGI – 01 – E – 1/2****Objetivo:** Evaluar las operaciones realizadas en el proceso de gestión inversiones e identificar los fallos existentes.

N.-	Procedimientos	Ref. / PT.	Responsable
-----	----------------	------------	-------------

**Procedimientos de cumplimiento**

1	Verificar que los socios respondan favorablemente a las inversiones realizadas por la gerencia sin la utilización de medios documentales sobre la misma.	VRFI- 01-E-1/3	ASHT
---	--	----------------	------

2	Verificar que se realizan evaluaciones periódicas del rendimiento de las inversiones.	VPRI-01-E-1/2	ASHT
---	---	---------------	------

**Procedimientos sustantivos**

1	Detallar las metas de cada una de las inversiones hechas en el periodo, con el propósito de constatar si están cumpliendo con el ideal de la inversión.	DMIP-01-E-1/3	ASHT
---	---	---------------	------

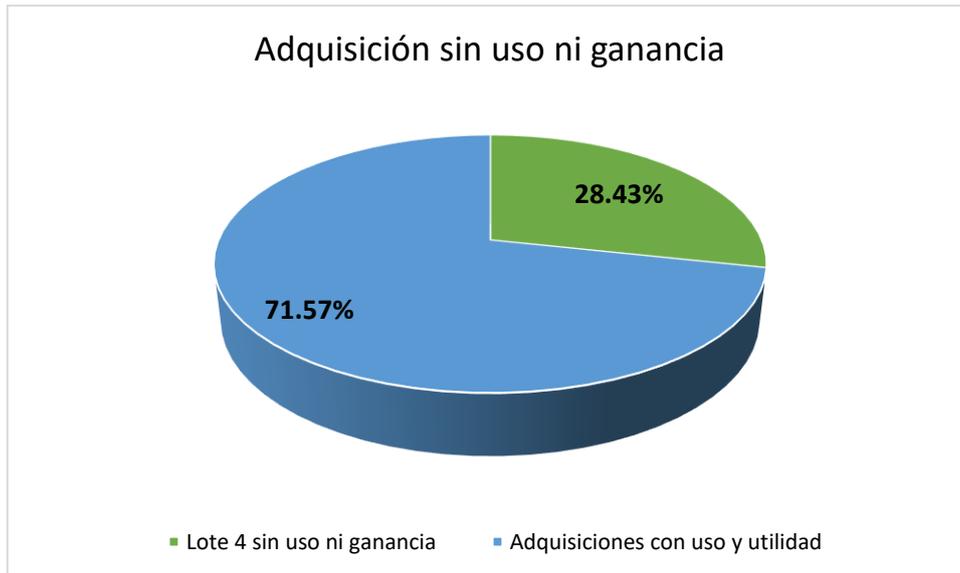
2	Examinar el listado de las bodegas con menor utilidad, en virtud de evaluarlas e identificar el proceso de reinversión.	EBMU-01-E-1/3	ASHT
---	---	---------------	------

3	Diseñar indicadores de gestión sobre la inversión, con el propósito de medir el desempeño, eficiencia y eficacia de dichos movimientos.	DIGI-01-E-1/1	<b>PAPGI – 01 – E – 1/2</b>
			ASHT
<b>Responsables de la evaluación:</b>			
<b>Elaborado por:</b> ASHT		<b>Supervisado por:</b> JCAQ	
<b>Fecha:</b> 26/04/2023		<b>Fecha:</b> 26/04/2023	

- **Hallazgos**

- **❖ Proceso de Adquisición de Propiedades**

**Hallazgo 1: La adquisición de un terreno con costo representativo no genera rentabilidad.**



Se ha verificado que, dentro de los 19 lotes adquiridos, uno de ellos posee un 28.43% el cual no presenta utilidad, esto ante su coste de adquisición de \$ 1,169,409.39. **Ver anexo ACCP – 01 – E – 1/3**

La corporación de acuerdo con su normativa de Rentabilidad y uso efectivo de los activos adquiridos en la página 2 en el primer párrafo indica que, todos los inmuebles dispuestos para el uso y rentabilidad deben estar en constante movimiento, al no ser así se debe proceder a evaluaciones del porque se realizó la adquisición y una manera de reinversión, al ser el inmueble más costoso este debe promoverse de una manera eficaz para evitar la pérdida de ingresos. El motivo por el que este lote no ha podido ser alquilado es debido a que en la ubicación en la que se encuentra “El Arenal” existen alquileres de mucho menos valor mensual para los comerciantes que desean guardar sus productos.

Al no contar con utilidad el lote, genera pérdidas significativas para la entidad.

**Conclusión:** El lote 4 que representa un 28.43% del total de lotes adquiridos no presenta ningún uso ni ganancia, debido a que este no ha sido alquilado desde el día de su adquisición.

**Recomendación:**

**A la gerente general:**

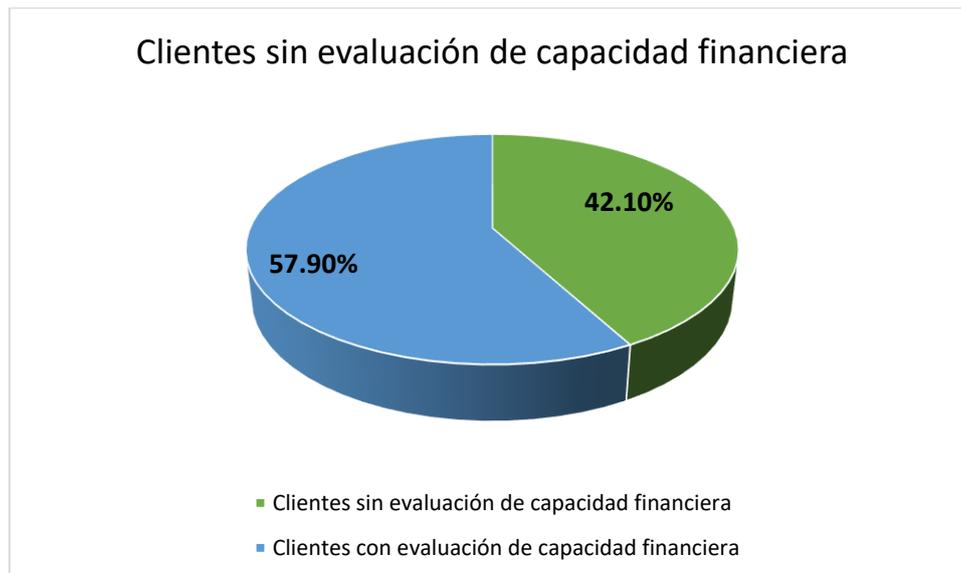
- Determinar políticas de inversión, en el cual indique que se deba tener la verificación y aprobación del socio mayoritario y jefe financiero antes de realizar cualquier tipo de inversión.
- Realizar convenios con los pequeños comerciantes, para que de esa manera se pague el alquiler de todo el terreno entre muchos vendedores y así el monto a pagar sea asequible.

**Al jefe del departamento financiero:**

- Realizar estudios de campo previo a la adquisición de lotes.

❖ **Proceso de Alquiler de Propiedades**

**Hallazgo 1: No se realiza evaluaciones de capacidad financiera a los clientes.**



Se ha determinado que el 42.10% de los clientes entre inmuebles y bodegas no se les realiza una evaluación de capacidad financiera antes de efectuar el alquiler, el 57.90% de clientes a quienes se les realiza la evaluación pertenecen a usuarios que desean alquilar bodegas de alto valor y estos en un 81.89% son empresas. **Ver anexo VBAE – 01 – E – 1/2**

Según la normativa de Inquilinato empresarial en la página 4 del párrafo 7 indica que, para mitigar el riesgo del incumplimiento de pago, retraso o abandono de los procesos establecidos en el contrato de alquiler se debe previamente realizar una evaluación de la capacidad financiera de los clientes, en donde se establezcan roles de pago, diferentes inversiones en instituciones financieras, deudas, créditos, entre otros; para de esa manera entender la capacidad financiera del usuario y decidir que riesgos tomar o no antes de aceptar a dicho cliente. La causa es que mayormente se centran en las bodegas que generan un rédito alto a final de ciclo fiscal, la corporación no realiza este tipo de evaluaciones a bodegas de bajo valor o a los departamentos que están estandarizados en un bajo precio.

Al no contar con evaluaciones de capacidad financiera para todos los inquilinos, se presenta el riesgo de sufrir incumplimientos de pago.

**Conclusión:** La compañía no genera evaluaciones de capacidad financiera al 42.10% de sus clientes, en donde se ha determinado que el 81.89% de los clientes a quienes se les

realiza este tipo de evaluaciones son empresas constituidas, mientras que el 18.11% son clientes naturales que poseen bodegas o departamentos de bajo valor.

### **Recomendación:**

#### **A la gerente general:**

- Establecer un proceso sistemático y estandarizado para la evaluación de la capacidad financiera de todos los clientes de la corporación.

#### **A la jefa del departamento de contabilidad:**

- Revisar las facturas recibidas por el cliente de su anterior establecimiento de alquiler para saber si se realizaban los pagos en fecha y forma.
- Revisar antecedentes del cliente.

### **Hallazgo 2: Facturas que no coinciden con el registro de clientes captados en el año.**



Se ha determinado que en el listado de facturas que la entidad emitió para el proceso de auditoría, existen entidades que no están suscritas en el listado de clientes del 2021.

**Ver anexo ACCP – 01 – E – 1/7**

De acuerdo con la normativa de la entidad sobre Registro de facturas en la página 5 del párrafo 3 indica que, todos los registros deben evidenciar la salida o ingreso de dinero a la entidad, los listados de clientes que se han unido a la empresa deben estar a la par de las facturas emitidas hacia ellos para evitar discordancias, desde el tipo de servicio que se brindó, fecha, monto y quien lo recibe. La causa por la cual se ha suscitado este acontecimiento es la falta de un proceso adecuado de gestión de clientes y los servicios que adquieren, también la falta de monitoreo y la atención que se pone al momento de registrar las facturas. Esto genera una discordancia en los listados emitidos y por ende a posibles controles por parte del ente regulador “SRI”.

.

### **Conclusión:**

La entidad emitió documentos para la auditoría realizada, entre ellos información de facturas del 2021 y los clientes que alquilaron en ese año, el listado presenta facturas hacia las empresas: Litorey S.A., ALSTOM TRANSPORT S.A., Importadora Lartizco S.A., por servicios de “Servicio de vigilancia y seguridad” los cuales tienen un monto de \$258.75 respectivamente. En el documento de clientes en el cual se encuentran todos los usuarios que arrendaron bodegas y que necesitan del servicio de seguridad, no se mencionan dichas empresas.

### **Recomendación:**

#### **A la gerente general:**

- Fortalecer el control interno mediante la adquisición de un programa que permita mantener actualizada la lista de clientes de la entidad.

#### **A la jefa del departamento de contabilidad:**

- Realizar una revisión exhaustiva de la lista de facturas emitidas durante el periodo en cuestión.

## ❖ Proceso de Gestión de Relaciones con los Clientes

**Hallazgo 1: Los equipos computarizados no poseen claves o software de seguridad para resguardar la información confidencial de los clientes.**



Se ha determinado que el 83.33% de los equipos computarizados o informáticos no poseen claves o un software de seguridad para proteger la información confidencial de los clientes, mientras que el 16.67% de los equipos poseen solamente una clave de acceso que es de origen del propio computador y puede ser retirado de manera sencilla. **Ver anexo VCDS – 01 – E – 1/3**

Según la normativa ISO 27001 Gestión de la Seguridad de la Información señala que, los documentos personales de los clientes deben ser resguardados por la corporación de manera que ellos tengan la confianza de proporcionar toda su información. Esto se manifiesta mediante la adquisición de programas para compañías de seguridad para la información confidencial de sus usuarios o aplicaciones hechas a la medida para el estilo de la entidad que lo esté adquiriendo. La causa de este hallazgo es la falta de una política de seguridad informática clara que establezca en todos los niveles de alquiler, desde departamentos hasta bodegas de alto monto adquisitivo, que sus usuarios tienen el derecho de confiar en que la organización protegerá la información que se suministró en el comienzo de la negociación, también existe la falta de un departamento en gestión de

tecnología, el cual habilite y gestione todos los equipos de cómputo, ya que es la herramienta que todas las áreas utilizan para el negocio inmobiliario. Esto genera que la información confidencial de los clientes este en constante riesgo, ya que se encuentran documentos personales, financieros, comerciales, entre otros.

### **Conclusión:**

Se determinó que el 16.67% de los equipos de cómputo poseen claves que restringen el acceso a la información de los clientes, los cuales son claves del sistema de seguridad propio del computador, mientras que el 83.33% de los equipos de cómputo tienen libre acceso hacia cualquier empleado o personal dentro de la compañía, lo que genera un riesgo mayor de que los documentos de los clientes sean contraídos y generen acciones negativas ante los usuarios y la entidad.

### **Recomendación:**

#### **A la gerente general:**

- Adquirir un software de protección para la información confidencial de los clientes.
- Dictaminar el personal que puede acceder a cierta información de los clientes.
- Añadir el departamento de tecnología a la corporación.

### **❖ Proceso de Gestión de Inversiones**

**Hallazgo 1: La minoría de las inversiones realizadas son gestionadas por el socio mayoritario.**



Se ha determinado que el 40% de las inversiones son gestionadas y analizadas por el socio mayoritario quien tiene un porcentaje de la compañía del 99% contra la gerente general que posee un 1% de la entidad. **Ver anexo VRFI – 01 – E – 1/3**

Para la corporación, las inversiones deben ser socializadas, examinadas y negociadas por los socios existentes. La causa de este hallazgo reside en que la entidad está constituida por una sociedad familiar, en donde el padre es el socio mayoritario y la hija es la gerente y socia minoritaria, por lo que el control de las negociaciones está basado en la confianza y experiencia de la gerente. Esto puede generar que las inversiones no maximicen su alcance ante la falta de intervención del socio mayoritario.

**Conclusión:**

Se determinó que el 100% de las inversiones realizadas fueron realizadas por la gerente general y que a su vez el socio mayoritario colaboró con dichas inversiones de compra de bodegas con un 60%, lo que indica que el socio mayoritario tiene la confianza suficiente con la gerente de proceder a realizar todas las compras. Se identificó que en 2 de las compras con más volumen de dinero fue solamente la gerente quien realizó dichas transacciones, el socio mayoritario colaboró con 3 de las adquisiciones de menos valor.

## **Recomendaciones:**

### **A la gerente general:**

- Crear un comité de inversión, en donde se incluya al socio mayoritario, jefe financiero y contabilidad.
- Considerar la contratación de un asesor de inversiones independiente para proporcionar una perspectiva externa y objetiva en la toma de decisiones.

### **3.4 Comunicación de los resultados**

- **Informe de Auditoría de Gestión**



**INFORME DE AUDITORÍA DE GESTIÓN A LA CORPORACIÓN  
INMOBILIARIA ARIASOLANO CÍA. LTDA.**

**Tipo de examen:**

Auditoría de gestión

**Periodo:**

01 de enero al 31 de diciembre del 2021

**Procesos:**

- Proceso de adquisición de propiedades
  - Proceso de alquiler de propiedades
- Proceso de gestión de relaciones con los clientes
  - Proceso de gestión de inversiones

Cuenca - Ecuador

**1. Caratula**

**2. Índice**

**3. Informe de auditoría**

**a) Capítulo I: Enfoque del examen**

1.1 Motivo de la auditoría

1.2 Objetivos de la auditoría

1.3 Alcance de la auditoría

1.4 Procesos auditados

1.5 Indicadores

**b) Capítulo II: Información general de la corporación**

1.1 Misión

1.2 Visión

1.3 FODA

1.4 Estructura orgánica

1.5 Normativa legal

1.6 Políticas empresariales

1.7 Principales servicios

**c) Capítulo III: Resultados de la auditoría**

1.1 Resultados de la auditoría por procesos

Cuenca, 12 de mayo del 2023

Sra.

Cindy Arias Solano

**GERENTE DE LA CORPORACIÓN INMOBILIARIA ARIASOLANO CÍA.  
LTDA.**

De mi consideración,

Yo, Ariel Sebastián Hidalgo Torres con CI 010492162-2 en calidad de estudiante de la carrera de Contabilidad y Auditoría de la Universidad del Azuay, he realizado el proyecto de titulación denominado Auditoría de gestión aplicada a la Corporación Inmobiliaria Ariasolano Cía. Ltda. en el periodo del 01 de enero al 31 de diciembre del 2021, como requisito para la obtención del título de Licenciado en Contabilidad y Auditoría, en el cual he realizado un análisis exhaustivo de los procesos que componen la organización. El examen fue llevado a cabo mediante lo estipulado en las Normas Internacionales de Auditoría, con el propósito de evaluar la eficiencia, eficacia, calidad y economía de los distintos procesos evaluados. Por lo tanto, los resultados se encuentran en el informe de auditoría, mismo que presenta conclusiones y recomendaciones para el uso y beneficio de la organización.

Atentamente,

Sebastián Hidalgo Torres

**Estudiante a cargo de la auditoría**

## **1.1 Motivo de la auditoría**

La Auditoría de gestión aplicada a la Corporación Inmobiliaria Ariasolano Cía. Ltda., se desarrolla mediante un acuerdo realizado con la Gerente y la Contadora de la entidad, con la finalidad de brindar un informe sobre el manejo de los procesos que se llevan a cabo, para lograr determinar el nivel de riesgo y de esa manera lograr facilitar el proceso en la toma de decisiones.

## **1.2 Objetivos de la auditoría**

### **General**

Examinar los procesos que maneja la corporación, con el propósito de determinar la eficiencia, eficacia, calidad y economía, de esa manera suministrar opciones de mejora para el continuo funcionamiento apropiado de la corporación.

### **Específicos**

- Verificar que se ejecuten y cumplan las normativas y políticas empresariales.
- Valorar el control interno y por procesos de la entidad.
- Analizar el nivel de eficiencia, eficacia, economía y calidad, mediante el empleo de indicadores de gestión.
- Emitir un informe de auditoría de gestión que contenga conclusiones y recomendaciones.

## **1.3 Alcance de auditoría**

La Auditoría de gestión aplicada a la Corporación Inmobiliaria Ariasolano Cía. Ltda., comprende el periodo del 01 de enero al 31 de diciembre del 2021, examinando los procesos establecidos por la entidad en dicho periodo.

## 1.4 Procesos auditados

- Proceso de adquisición de propiedades
- Proceso de alquiler de propiedades
- Proceso de gestión de relaciones con los clientes
- Proceso de gestión de inversiones

## 1.5 Indicadores

Para realizar la evaluación de los procesos se ha utilizado diversos indicadores de gestión, los cuales permitieron examinar el desempeño. A continuación, los indicadores de gestión empleados:

- **Proceso de adquisición de propiedades**

<b>Indicador</b>	<b>Fórmula</b>
Adquisiciones con el presupuesto documentado.	$\frac{\# \text{ Adquisiciones con presupuestos documentados}}{\text{Total de adquisiciones}}$
Revisión de adquisiciones entre la gerencia y socios	$\frac{\# \text{ Revisiones hechas por los dos socios}}{\text{Total de revisiones}}$
Beneficios obtenidos por inmuebles y bodegas	$\frac{\# \text{ Beneficios obtenidos por inmuebles y bodegas}}{\text{Total de inmuebles y bodegas}}$

- **Proceso de alquiler de propiedades**

<b>Indicador</b>	<b>Fórmula</b>
Bodegas que tienen las evaluaciones del mercado	$\frac{\# \text{ Bodegas que si tienen las evaluaciones del mercado}}{\text{Total de evaluaciones}}$
Clientes a los que se revisa su capacidad financiera	$\frac{\# \text{ Clientes a los que se realizó la revisión de capacidad financiera}}{\text{Total de clientes}}$
Verificaciones de facturas en tiempo y forma de pago	$\frac{\# \text{ Clientes que tienen en tiempo y forma el pago}}{\text{Total de clientes}}$

Verificaciones de clientes con antecedentes	$\frac{\# \text{ Clientes que tienen antecedentes}}{\text{Total de clientes}}$
Clientes con inspección de bodega	$\frac{\# \text{ Clientes a los que se ha realizado la inspección de bodega}}{\text{Total de clientes}}$

- **Proceso de gestión de relaciones con los clientes**

<b>Indicador</b>	<b>Fórmula</b>
Equipos de cómputo con claves o software de seguridad	$\frac{\# \text{ Equipos computarizados que poseen claves o software de seguridad}}{\text{Total de equipos computarizados}}$
Clientes renovados en el 2021	$\frac{\# \text{ Clientes a los que se realizó la renovación del contrato}}{\text{Total de clientes}}$
Mayoría de ocupación en alquileres, empresas o personas naturales	$\frac{\# \text{ Clientes que alquilan por más de \$1000}}{\text{Total de clientes}}$

- **Proceso de gestión de inversiones**

<b>Indicador</b>	<b>Fórmula</b>
Documentos usados para las inversiones	$\frac{\# \text{ Inversiones que se documentaron}}{\text{Total de inversiones}}$
Intervención de la gerente en las inversiones	$\frac{\# \text{ Intervenciones realizadas por la gerente}}{\text{Total de inversiones}}$
Intervención del socio mayoritario en las inversiones	$\frac{\# \text{ Intervenciones realizadas por el socio mayoritario}}{\text{Total de inversiones}}$
Evaluaciones del rendimiento de las inversiones por semana	$\frac{\# \text{ Evaluaciones efectuadas en la semana}}{\text{Total de evaluaciones}}$
Evaluaciones del rendimiento de las inversiones por mes	$\frac{\# \text{ Evaluaciones efectuadas en el mes}}{\text{Total de evaluaciones}}$
Cumplimiento de metas planteadas en el periodo	$\frac{\# \text{ Montos que cumplieron las metas planteadas}}{\text{Total de inversiones}}$
Listado de bodegas con menor utilidad	$\frac{\# \text{ Bodegas con utilidad menor que la del mercado}}{\text{Total de bodegas}}$

## **Capítulo II: Información general de la corporación**

### **1.1 Misión**

Ofrecer un servicio de calidad y eficiencia de Bodegaje, una mejor custodia y conservación de todo tipo de mercadería satisfaciendo las necesidades de sus clientes (Ariasolano Cía. Ltda., 2014).

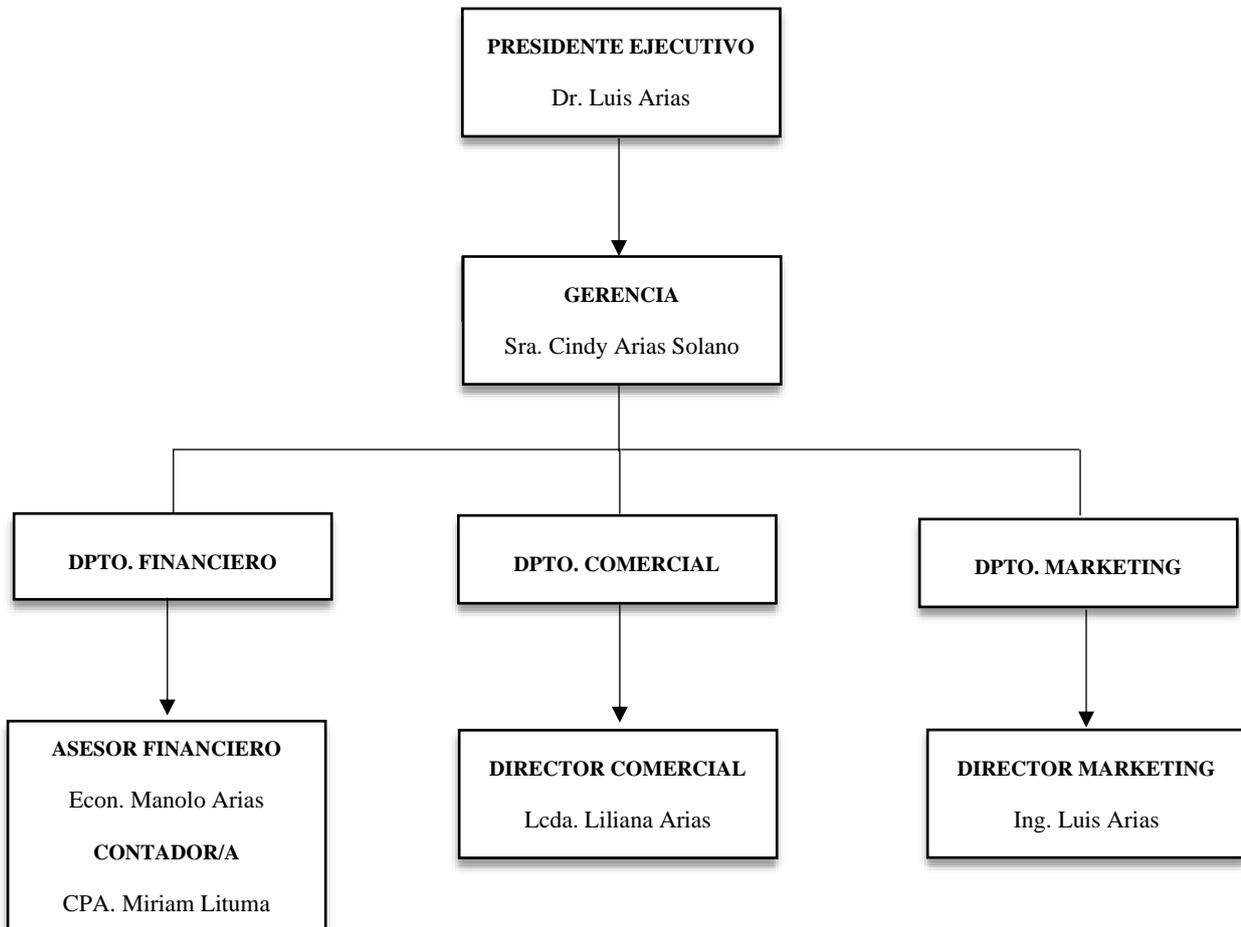
## 1.2 Visión

Convertirse en líderes en servicios de Bodegaje, adaptándose a las exigencias sanitarias por la crisis de la pandemia (Ariasolano Cía. Ltda., 2014).

## 1.3 FODA

<b>Fortalezas</b>	<b>Oportunidades</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Empresa conocida por su solvencia y honorabilidad.</li><li>• Oficinas que cuentan con instalaciones completas para su desenvolvimiento.</li><li>• Comercialización instantánea de los inmuebles y bodegas al momento de su disponibilidad.</li><li>• Clientes a crédito de tipo “A”.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Hacer conocer el nombre de la empresa en diferentes ciudades.</li><li>• Identificar nuevos nichos de mercado.</li><li>• Ser mayormente competitivos con la buena posición empresarial.</li><li>• Instalar nuevas oficinas administrativas.</li></ul>
<b>Debilidades</b>	<b>Amenazas</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• No aprovechar del buen antecedente empresarial para obtener créditos.</li><li>• No implementar un eficiente control en las bodegas.</li><li>• No controlar que el departamento de ventas tenga una mayor eficacia.</li><li>• No buscar nuevos clientes.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• El mercado puede ser ocupado por la competencia.</li><li>• Los costos de venta pueden subir por falta de control.</li><li>• Una inestabilidad política en el país.</li><li>• Limitar el mercado a un pequeño grupo.</li></ul>

## 1.4 Estructura orgánica



## 1.5 Normativa legal

Ley Orgánica de Salud
Código de trabajo
Ley orgánica de régimen tributario
Normativa ISO
IESS
NIIF

## 1.6 Políticas empresariales

Corporación Inmobiliaria Ariasolano Cía. Ltda., dispone de políticas regularizadas para el correcto manejo y ambiente laboral, con el objetivo de permanecer en un equilibrio, estas políticas son:

Obligaciones y Derechos del personal	Se establecen las obligaciones y derechos regidos por la ley laboral, también las leyes impuestas por el IESS.
Conducta	Los trabajadores deben permanecer en un ambiente laboral idóneo, con principios que de ética y moral marcados para tener un correcto lugar de trabajo.

Admisión de trabajadores	Se llevarán a cabo distintas pruebas de aptitudes, conocimientos, personalidad, entre otros para formar parte de la entidad.
Amonestaciones o Sanciones	Se llevarán a cabo de manera verbal o escrita: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Visto bueno</li> <li>• Despido disciplinario</li> <li>• Inhabilitación para ascensos</li> </ul>
Permisos y Vacaciones	Los permisos deberán ser con antelación mínima de 3 días para su correcta intervención y las vacaciones se las deberá tratar con la gerencia a lo largo del periodo anual.
Asistencia laboral	El personal debe marcar a la hora de llegada y salida de su horario diario, de no ser así y sin justificativo de atraso o no asistencia se dará paso a amonestaciones.
Horario laboral	Los trabajadores deben cumplir 8 horas diarias y 40 horas semanales. Las horas extraordinarias y suplementarias serán aplicadas según la Ley Laboral.

### 1.7 Principales servicios

Corporación Inmobiliaria Ariasolano Cía. Ltda., da el servicio de arriendo de inmuebles y bodegas en donde estas se destacan por su amplitud y comodidad (Ariasolano Cía. Ltda., 2014).



## Bodega 6

**DISPONIBLE**

Área de 326.15 m2, alto de 6 m, 1 baño, ....

☰ Detalles

🖼️ Galería



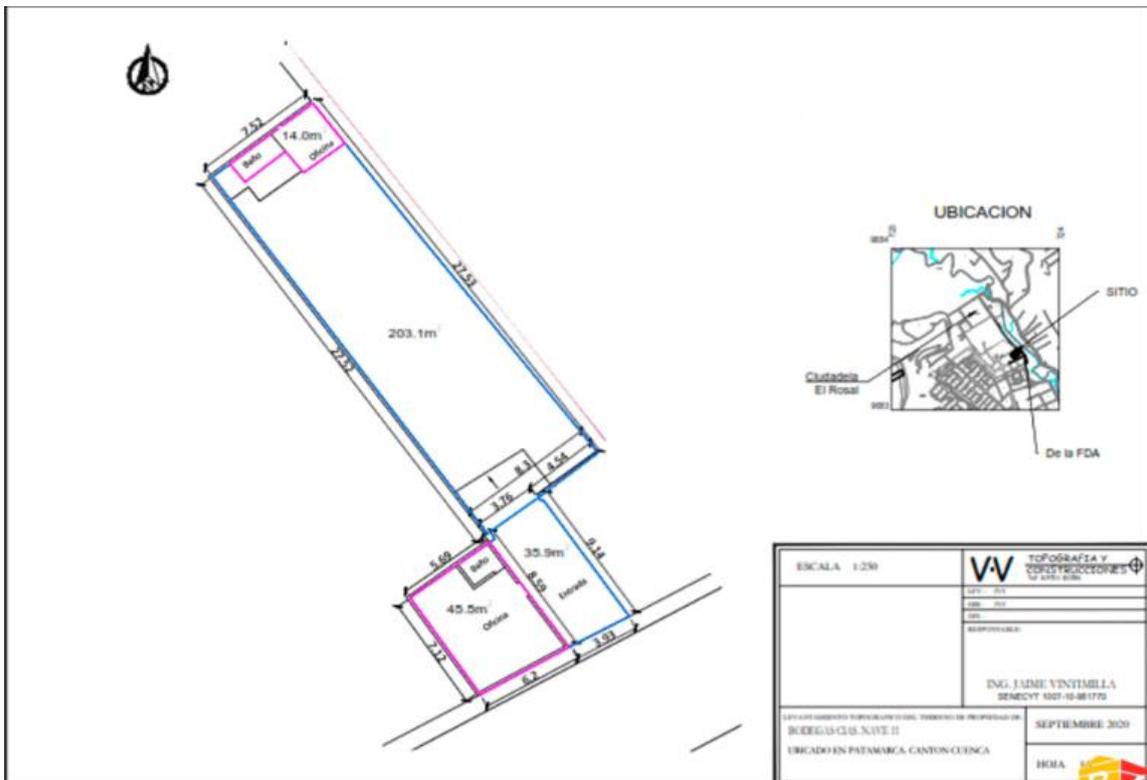
## Bodega 11

**DISPONIBLE**

Área de 298.5 m2, altura de 5m, 3 baños ...

☰ Detalles

🖼️ Galería



Las bodegas tienen una gran variedad de tamaños para las distintas necesidades de los clientes, con extensiones que van desde los 105 metros cuadrados hasta los 1035 metros cuadrados. Estas generalmente se utilizan para una variedad de propósitos, incluidos el almacenamiento, la distribución y la logística (Ariasolano Cía. Ltda., 2014).

Las empresas pueden alquilar una bodega para almacenar el exceso de inventario, materias primas o productos terminados antes de enviarlos a los clientes. Los fabricantes también utilizan los almacenes para almacenar y organizar suministros y equipos, así como las empresas de logística para gestionar el flujo de mercancías y productos a lo largo de su cadena de suministro. Además del almacenamiento, las bodegas también se pueden utilizar para otras actividades, como ensamblaje, empaque y envío.

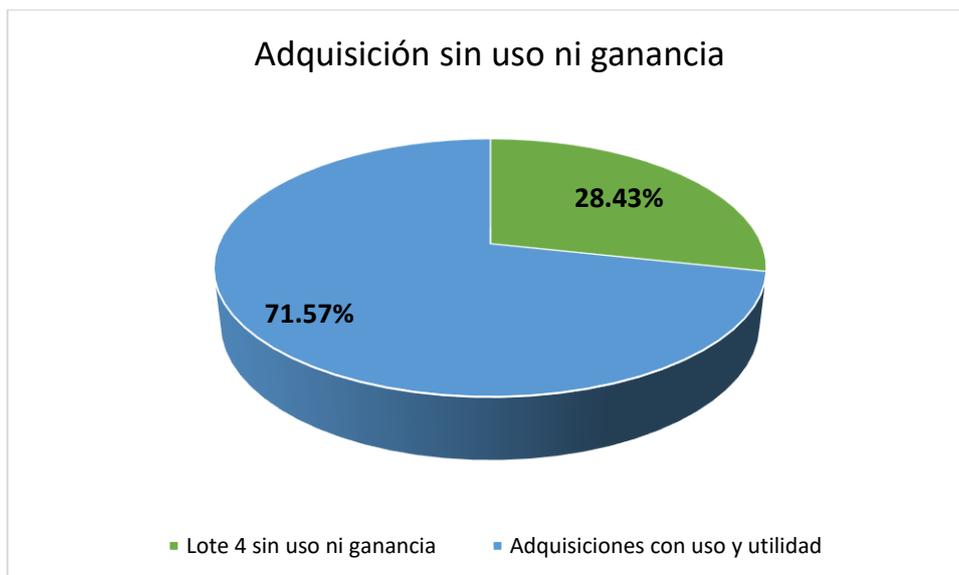
### **Capítulo III: Resultados de la auditoría**

#### **1.1 Resultados de la auditoría por procesos**

Gracias a la aplicación de las diferentes pruebas de auditoría realizadas a los hallazgos encontrados en los procesos de la Corporación Inmobiliaria Ariasolano Cía. Ltda., se han obtenido los siguientes resultados:

##### **❖ Proceso de Adquisición de Propiedades**

**Hallazgo 1: La adquisición de un terreno con costo representativo no genera rentabilidad.**



Se ha verificado que, dentro de los 19 lotes adquiridos, uno de ellos posee un 28.43% el cual no presenta utilidad, esto ante su coste de adquisición de \$ 1,169,409.39. **Ver anexo ACCP – 01 – E – 1/3**

La corporación de acuerdo con su normativa de rentabilidad y uso efectivo de los activos adquiridos en la página 2 en el primer párrafo indica que, todos los inmuebles dispuestos para el uso y rentabilidad deben estar en constante movimiento, al no ser así se debe proceder a evaluaciones del porque se realizó la adquisición y una manera de reinversión, al ser el inmueble más costoso este debe promoverse de una manera eficaz para evitar la pérdida de ingresos. El motivo por el que este lote no ha podido ser alquilado es debido a que en la ubicación en la que se encuentra “El Arenal” existen alquileres de mucho menos valor mensual para los comerciantes que desean guardar sus productos.

Al no contar con utilidad el lote, genera pérdidas significativas para la entidad.

**Conclusión:** El lote 4 que representa un 28.43% del total de lotes adquiridos no presenta ningún uso ni ganancia, debido a que este no ha sido alquilado desde el día de su adquisición.

## Recomendación:

### A la gerente general:

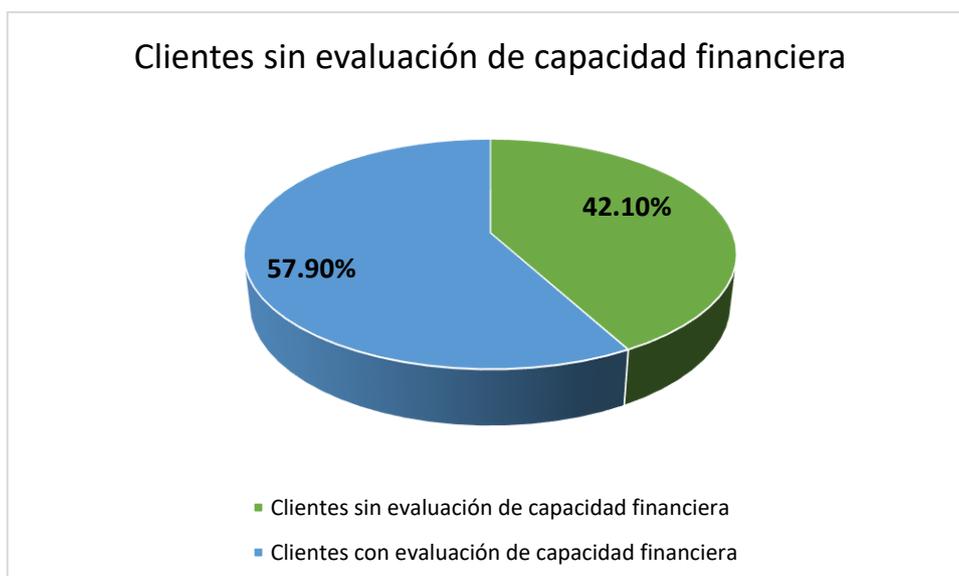
- Determinar políticas de inversión, en el cual indique que se deba tener la verificación y aprobación del socio mayoritario y jefe financiero antes de realizar cualquier tipo de inversión.
- Realizar convenios con los pequeños comerciantes, para que de esa manera se pague el alquiler de todo el terreno entre muchos vendedores y así el monto a pagar sea asequible.

### Al jefe del departamento financiero:

- Realizar estudios de campo previo a la adquisición de lotes.

## ❖ Proceso de Alquiler de Propiedades

### Hallazgo 1: No se realiza evaluaciones de capacidad financiera a los clientes.



Se ha determinado que el 42.10% de los clientes entre inmuebles y bodegas no se les realiza una evaluación de capacidad financiera antes de efectuar el alquiler, el 57.90% de clientes a quienes se les realiza la evaluación pertenecen a usuarios que desean alquilar bodegas de alto valor y estos en un 81.89% son empresas. **Ver anexo VBAE – 01 – E – 1/2**

Según la normativa de Inquilinato empresarial en la página 4 del párrafo 7 indica que, para mitigar el riesgo del incumplimiento de pago, retraso o abandono de los procesos establecidos en el contrato de alquiler se debe previamente realizar una evaluación de la capacidad financiera de los clientes, en donde se establezcan roles de pago, diferentes inversiones en instituciones financieras, deudas, créditos, entre otros; para de esa manera entender la capacidad financiera del usuario y decidir que riesgos tomar o no antes de aceptar a dicho cliente. La causa es que mayormente se centran en las bodegas que generan un rédito alto a final de ciclo fiscal, la corporación no realiza este tipo de evaluaciones a bodegas de bajo valor o a los departamentos que están estandarizados en un bajo precio.

Al no contar con evaluaciones de capacidad financiera para todos los inquilinos, se presenta el riesgo de sufrir incumplimientos de pago.

**Conclusión:** La compañía no genera evaluaciones de capacidad financiera al 42.10% de sus clientes, en donde se ha determinado que el 81.89% de los clientes a quienes se les realiza este tipo de evaluaciones son empresas constituidas, mientras que el 18.11% son clientes naturales que poseen bodegas o departamentos de bajo valor.

**Recomendación:**

**A la gerente general:**

- Establecer un proceso sistemático y estandarizado para la evaluación de la capacidad financiera de todos los clientes de la corporación

**A la jefa del departamento de contabilidad:**

- Revisar las facturas recibidas por el cliente de su anterior establecimiento para saber si se realizaban los pagos en fecha y forma.
- Revisar antecedentes del cliente.

**Hallazgo 2: Facturas que no coinciden con el registro de clientes captados en el año.**



Se ha determinado que en el listado de facturas que la entidad emitió para el proceso de auditoría, existen entidades que no están suscritas en el listado de clientes del 2021.

**Ver anexo ACCP – 01 – E – 1/7**

De acuerdo con la normativa de la entidad sobre Registro de facturas en la página 5 del párrafo 3 indica que, todos los registros deben evidenciar la salida o ingreso de dinero a la entidad, los listados de clientes que se han unido a la empresa deben estar a la par de las facturas emitidas hacia ellos para evitar discordancias, desde el tipo de servicio que se brindó, fecha, monto y quien lo recibe. La causa por la cual se ha suscitado este acontecimiento es la falta de un proceso adecuado de gestión de clientes y los servicios que adquieren, también la falta de monitoreo y la atención que se pone al momento de registrar las facturas. Esto genera una discordancia en los listados emitidos y por ende a posibles controles por parte del ente regulador “SRI”.

### **Conclusión:**

La entidad emitió documentos para la auditoría realizada, entre ellos información de facturas del 2021 y los clientes que alquilaron en ese año, el listado presenta facturas hacia las empresas: Litorey S.A., ALSTOM TRANSPORT S.A., Importadora Lartizco S.A., por servicios de “Servicio de vigilancia y seguridad” los cuales tienen un monto de \$258.75 respectivamente. En el documento de clientes en el cual se encuentran todos los usuarios que arrendaron bodegas y que necesitan del servicio de seguridad, no se mencionan dichas empresas.

### **Recomendación:**

#### **A la gerente general:**

- Fortalecer el control interno mediante la adquisición de un programa que permita mantener actualizada la lista de clientes de la entidad.

#### **A la jefa del departamento de contabilidad:**

- Realizar una revisión exhaustiva de la lista de facturas emitidas durante el periodo en cuestión.

### **❖ Proceso de Gestión de Relaciones con los Clientes**

**Hallazgo 1: Los equipos computarizados no poseen claves o software de seguridad para resguardar la información confidencial de los clientes.**



Se ha determinado que el 83.33% de los equipos computarizados o informáticos no poseen claves o un software de seguridad para proteger la información confidencial de los clientes, mientras que el 16.67% de los equipos poseen solamente una clave de acceso que es de origen del propio computador y puede ser retirado de manera sencilla. **Ver anexo VCDS – 01 – E – 1/3**

Según la normativa ISO 27001 Gestión de la Seguridad de la Información señala que, los documentos personales de los clientes deben ser resguardados por la corporación de manera que ellos tengan la confianza de proporcionar toda su información. Esto se manifiesta mediante la adquisición de programas para compañías de seguridad para la información confidencial de sus usuarios o aplicaciones hechas a la medida para el estilo de la entidad que lo esté adquiriendo. La causa de este hallazgo es la falta de una política de seguridad informática clara que establezca en todos los niveles de alquiler, desde departamentos hasta bodegas de alto monto adquisitivo, que sus usuarios tienen el derecho de confiar en que la organización protegerá la información que se suministró en el comienzo de la negociación, también existe la falta de un departamento en gestión de tecnología, el cual habilite y gestione todos los equipos de cómputo, ya que es la herramienta que todas las áreas utilizan para el negocio inmobiliario. Esto genera que la información confidencial de los clientes este en constante riesgo, ya que se encuentran documentos personales, financieros, comerciales, entre otros.

## **Conclusión:**

Se determinó que el 16.67% de los equipos de cómputo poseen claves que restringen el acceso a la información de los clientes, los cuales son claves del sistema de seguridad propio del computador, mientras que el 83.33% de los equipos de cómputo tienen libre acceso hacia cualquier empleado o personal dentro de la compañía, lo que genera un riesgo mayor de que los documentos de los clientes sean contraídos y generen acciones negativas ante los usuarios y la entidad.

## **Recomendación:**

### **A la gerente general:**

- Adquirir un software de protección para la información confidencial de los clientes.
- Dictaminar el personal que puede acceder a cierta información de los clientes.
- Añadir el departamento de tecnología a la corporación.

## **❖ Proceso de Gestión de Inversiones**

**Hallazgo 1: La minoría de las inversiones realizadas son gestionadas por el socio mayoritario.**



Se ha determinado que el 40% de las inversiones son gestionadas y analizadas por el socio mayoritario quien tiene un porcentaje de la compañía del 99% contra la gerente general que posee un 1% de la entidad. **Ver anexo VRFI – 01 – E – 1/3**

Para la corporación, las inversiones deben ser socializadas, examinadas y negociadas por los socios existentes. La causa de este hallazgo reside en que la entidad está constituida por una sociedad familiar, en donde el padre es el socio mayoritario y la hija es la gerente y socia minoritaria, por lo que el control de las negociaciones está basado en la confianza y experiencia de la gerente. Esto puede generar que las inversiones no maximicen su alcance ante la falta de intervención del socio mayoritario.

**Conclusión:**

Se determinó que el 100% de las inversiones realizadas fueron realizadas por la gerente general y que a su vez el socio mayoritario colaboró con dichas inversiones de compra de bodegas con un 60%, lo que indica que el socio mayoritario tiene la confianza suficiente con la gerente de proceder a realizar todas las compras. Se identificó que en 2 de las compras con más volumen de dinero fue solamente la gerente quien realizó dichas transacciones, el socio mayoritario colaboró con 3 de las adquisiciones de menos valor.

## **Recomendaciones:**

### **A la gerente general:**

- Crear un comité de inversión, en donde se incluya al socio mayoritario, jefe financiero y contabilidad.
- Considerar la contratación de un asesor de inversiones independiente para proporcionar una perspectiva externa y objetiva en la toma de decisiones.

## Conclusiones

En conclusión, se ha realizado el análisis correspondiente a los procesos de: adquisición de propiedades, alquiler de propiedades, gestión de relaciones con los clientes, gestión de inversiones, en donde, según el cuestionario de control interno preliminar se concluye que la corporación se encuentra en promedio con una calificación moderada, debido a que el control interno presenta deficiencias en los cinco componentes del COSO 2013, existe falta de control en que el código de ética sea acogido por los trabajadores, ya que hay la documentación pero no la rigurosidad de una evaluación que verifique su cumplimiento; también se manifiesta la falta de un departamento de talento humano, el cual está regido por la gerencia y por ende no se realizan los procesos básicos para la contratación y segregación de actividades. Por otro lado, es importante mencionar que la corporación no revisa periódicamente las auditorías emitidas en periodos anteriores, esto se manifiesta en poca o nula corrección de errores en los controles, de la misma forma que no se evalúan los procesos implementados por las recomendaciones realizadas; también, el personal que trabaja en la entidad no tiene programas de capacitación ante la ocurrencia de riesgos, estos simplemente cumplen sus roles de trabajo y la gerencia y socios son quienes dan respuesta a este tipo de malestares empresariales.

En cuanto a la evaluación de control específica por procesos se determinó que se encuentra en un nivel de confianza alto, por lo que sus deficiencias son minoritarias y de relativa relevancia, por lo cual se determinaron distintas pruebas de cumplimiento y sustantivas que han permitido encontrar hallazgos importantes, los mismos que se encuentran reflejados en el informe de auditoría que contienen conclusiones y recomendaciones con su respectiva evidencia para que de esa forma la información emitida sea veraz y confiable.

Entre los hallazgos más representativos se encuentra que la adquisición de un lote representa el 28.43% del total de adquisiciones en el año 2021, esta adquisición no tiene ningún uso ni utilidad para la entidad, debido al monto por el que se adquirió se prevé un rédito mayor, pero este no genera ganancias y no se presentan maneras de reinversión o métodos para que se presente de una mejor forma al mercado; otro hallazgo que se encontró fue que al 42.10% de los clientes no se les realiza una evaluación de capacidad financiera, debido a que este tipo de evaluaciones solo se las realiza para posibles clientes de bodegas de gran tamaño y a la vez de valor monetario, las evaluaciones en su mayoría son realizadas a empresas que tienen el poder adquisitivo de alquilar estas bodegas,

mientras que a las personas naturales y alquileres de departamentos, los cuales son la mayoría, no se realizan este tipo de evaluaciones. También, se encontró que existen facturas que no coinciden con el registro de clientes emitidos en 2021, estas facturas están registradas como servicios de vigilancia y seguridad, pero a su vez en el listado de clientes que presenta la compañía, los nombres de estas empresas no se encuentran.

Finalmente, gracias a los conocimientos adquiridos a lo largo de la carrera, se ha llevado a cabo la Auditoría de gestión a la Corporación Inmobiliaria Ariasolano Cía. Ltda., de la manera más competente y veraz, de esa forma cumpliendo con el objetivo establecido.

## **Recomendaciones**

Entre las recomendaciones más relevantes realizadas para el correcto manejo del sistema de control interno se sugiere que debe mantener políticas periódicas que establezcan cuando y como hacer evaluaciones del cumplimiento del código de ética, con el propósito de dar rigurosidad a las políticas establecidas por la entidad y que los trabajadores no pierdan el formalismo de seguirlas y mantenerlas con el tiempo, además se sugiere que la dirección y el grupo accionario tome funciones o potestades segregadas, con el propósito de evitar malos entendidos o conflicto de intereses, también se recomienda implementar un plan de comunicación integral, estableciendo canales de comunicación claros y efectivos, y asegurando que la información fluya a todos los niveles de la organización.

Las recomendaciones realizadas para cada uno de los procesos examinados son los siguientes: Determinar políticas de inversión, en donde se generen criterios de rentabilidad y uso efectivo, con el propósito de evitar inversiones erróneas que detienen la productividad de la corporación, también la verificación y aprobación del socio mayoritario y jefe financiero antes de realizar cualquier tipo de inversión, de esta manera evitar algún conflicto en las inversiones realizadas y maximizar el nivel de probabilidad de ganancia al ser revisada y aprobada por los distintos departamentos; se recomienda realizar estudios de campo previo a la adquisición de lotes, de este modo se logra garantizar que la inversión tendrá diferentes parámetros para saber si es rentable o no. Se recomienda revisar los ingresos de la actividad económica del cliente o roles de pago, con el propósito de saber si el usuario está o no en la capacidad financiera de adquirir el servicio de bodegas o departamentos para la vivienda. Se sugiere fortalecer los controles internos para la gestión de la información financiera y contable, con el motivo de que todos los pagos de los clientes sean registrados oportunamente, los cuales contengan todos los datos del cliente más el monto que se recibe y el servicio prestado. Además, se recomienda adquirir un software de protección para la información confidencial de los clientes, con el propósito de que la información personal no esté bajo riesgo de ser hurtada para fines negativos y proporcionar seguridad a quienes emitieron su información en la corporación. Se recomienda también considerar la contratación de un asesor de inversiones independiente para proporcionar una perspectiva externa y objetiva en la toma de decisiones.

## REFERENCIAS

- Gómez, G. (2013). Programa de auditoría para obligaciones financieras. *Revista Internacional de Contabilidad, Auditoría y Finanzas*, 7(1), 45-55.
- Cajiao, M., García, M., & Jimbo, M. (2016). Auditoría administrativa y de gestión.
- Beltrán, F. (2015). Tipos de evidencia. Recuperado de <https://es.scribd.com/document/270342494/TIPOS-DE-EVIDENCIA-docx>
- Blanco, Y. (2012). Auditoría integral: normas y procedimientos (Segunda Ed; Ecoe Ediciones, ed.). Recuperado de [https://books.google.com.ec/books?id=YsS4DQAAQBAJ&printsec=frontcover&hl=es&source=gbs\\_ge\\_summary\\_r&cad=0#v=onepage&q&f=false](https://books.google.com.ec/books?id=YsS4DQAAQBAJ&printsec=frontcover&hl=es&source=gbs_ge_summary_r&cad=0#v=onepage&q&f=false)
- Vásquez, M., & Pinargote, N. (2019). Auditoría de gestión: una herramienta de mejora continua. Ediciones Uleam.
- Armas, R. (2008). Auditoría de gestión: Conceptos y métodos. Editorial Félix Varela.
- Frias, I. (2016). La importancia del Control Interno en la empresa [Blog]. Recuperado de <https://perspectivasperu.ey.com/2016/02/26/importancia-control-interno-empresa/>
- Barberán, P., & Pozo, S. (2019). El comercio electrónico y la auditoría financiera en las organizaciones empresariales. Una aproximación metodológico-conceptual. *Cofin Habana*, 13(1).
- Benavides, R., Narváez, C., Erazo, J., & Ordoñez, Y. (2019). Auditoría financiera como herramienta de análisis de los estados financieros de la empresa Imgrumasa S.A. de la ciudad de Machala, periodo 2018. *Empresa & Gestión*, 3(2).
- Alatrística. (2019). *Aspectos clave para el diseño de programas de auditoría de información financiera*. <https://www.auditool.org/blog/auditoria-externa/programa-de-auditoria>
- Audicas. (s. f.). *Objetivos de la auditoría financiera | Auditoría, Consultoría, Asesoramiento de Empresas y Sector Público*. Recuperado 17 de abril de 2023, de <https://www.audicas.es/objetivos-de-la-auditoria-financiera/>
- Coteña. (2015). *GABINETE DE AUDITORIA DE SISTEMAS - PDF Free Download*. <https://docplayer.es/93715128-Gabinete-de-auditoria-de-sistemas.html>
- Cubero-Abril, T. (s. f.). *Manual de auditoría de gestión* [Text.Chapter]. Universidad del Azuay Casa Editora. Recuperado 17 de abril de 2023, de <https://publicaciones.uazuay.edu.ec/index.php/ceazuay/catalog/view/82/76/1174>
- D, P. P. E., & R, N. L. H. (2010). Importancia de la auditoría de estados financieros para las Pyme's: Una revisión documental. *Actualidad Contable Faces*, 13(20), 19-28.
- De la Peña. (2011). *Auditoría. Un enfoque práctico—DE LA PEÑA GUTIERREZ, ALBERTO* - Google Libros.

[https://books.google.com.ec/books?id=337WBN\\_QaBEC&pg=PA73&dq=tipos+d#v=onepage&q=tipos%20d&f=false](https://books.google.com.ec/books?id=337WBN_QaBEC&pg=PA73&dq=tipos+d#v=onepage&q=tipos%20d&f=false)

Ehrhardt, M. C. (s. f.). *Finanzas corporativas*.

Gitman, L. J., & Zutter, C. J. (2013). *Principios de administración financiera (12a. Ed.)* (12th ed). Pearson Educación.

Gómez Jerez, H. V. (2018). Impacto de las Normas Internacionales de Auditoría en el dictamen del revisor fiscal de las entidades financieras que cotizan en la Bolsa de Valores de Colombia, en los años 2012-2016. *Apuntes Contables*, 22, 123-142. <https://doi.org/10.18601/16577175.n22.08>

González & Aldana. (2017). *LEGIS Xperta | Plataforma digital con soluciones profesionales*. [https://xperta.legis.co/visor/rcontador/rcontador\\_2a5c953dd9a44f74bc2ddd1ebda3b5a1/revista-internacional-legis-de-contabilidad-y-auditoria/papeles-de-trabajo%3a-elemento-fundamental-en-la-auditoria](https://xperta.legis.co/visor/rcontador/rcontador_2a5c953dd9a44f74bc2ddd1ebda3b5a1/revista-internacional-legis-de-contabilidad-y-auditoria/papeles-de-trabajo%3a-elemento-fundamental-en-la-auditoria)

*Herramientas fundamentales para las empresas: Control interno y administración de riesgos – Instituto Nacional de Contadores Públicos de Colombia*. (s. f.). Recuperado 17 de abril de 2023, de <https://incp.org.co/herramientas-fundamentales-para-las-empresas-control-interno-y-administracion-de-riesgos/>

Imbacuán Morejón, K. N., & Mejía Proaño, P. J. (2013). *Auditoría financiera al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Saquisilí en los periodos terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2012 para determinar la razonabilidad de los estados financieros*. [Bachelor Thesis, LATACUNGA / ESPE / 2013]. <http://repositorio.espe.edu.ec/jspui/handle/21000/6325>

Marín, L. E. (2018). Auditoría financiera como proceso para la toma de decisiones gerenciales. *Observatorio de la Economía Latinoamericana*, octubre. <https://www.eumed.net/rev/oel/2018/10/auditoria-financiera-decisiones.html>

Merchán-Ponce, N. P., Pinargote-Vásquez, N. F., Baque-Sanchez, E. R., Chiquito-Tigua, G. P., Acebo-Calderón, R. D., & Paredes-Acebo, L. L. (2018). Auditoría de Gestión como técnica de análisis de las Operaciones Empresariales. *Polo del Conocimiento*, 3(5), 115. <https://doi.org/10.23857/pc.v3i5.490>

Montilla & Herrera. (2006). *EL DEBER SER DE LA AUDITORÍA*. [http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0123-59232006000100004](http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0123-59232006000100004)

Morales Herrera, O. A. (2018). *Importancia de la redacción de los informes de auditoría como herramienta clave para la toma de decisiones*. <http://repository.unimilitar.edu.co/handle/10654/17929>

Navarro Stefanell, F., & Ramos Barrios, L. M. (2016). El control interno en los procesos de producción de la industria litográfica en Barranquilla. *Equidad y Desarrollo*, 25, 245. <https://doi.org/10.19052/ed.3473>

- Petty, J. W., Titman, S., Keown, A. J., Martin, P., Martin, J. D., & Burrow, M. (2015). *Financial Management: Principles and Applications*. Pearson Higher Education AU.
- Quispe Fernández, G. M., Arellano Cepeda, O. E., & Ayaviri Nina, D. (2016). Aplicación de la Auditoría en las MyPEs del Ecuador: Un estudio de la demanda. *Revista de Investigaciones Altoandinas - Journal of High Andean Research*, 18(4), 483. <https://doi.org/10.18271/ria.2016.241>
- Reyes Zurita, N. D. (2012). *Aplicación de auditoría financiera a los estados financieros de D'KOCINA CÍA LTDA. por el año terminado al 31 de diciembre del 2011* [BachelorThesis, SANGOLQUÍ / ESPE / 2012]. <http://repositorio.espe.edu.ec/jspui/handle/21000/6406>
- Rodríguez, D. (2015, septiembre 26). Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). *contabilidad.com.do*. <https://contabilidad.com.do/niif/>
- Ross, S. A., Westerfield, R. W., Jaffe, J. F. J., Lòpez Herrera, F., Gomèz Albert, M. F., & Carril Villareal, P. (2012). *Finanzas corporativas* (9a ed). McGraw-Hill.
- Silva Lòpez, C. A., & Chapis Cabrera, E. (2015). La gestión universitaria en auditoría interna a estados financieros. *Revista Universidad y Sociedad*, 7(2), 96-103.
- Van Horne, J. C., Wachowicz, J. M., & González Osuna, M. A. (2010). *Fundamentos de administración financiera* (13a ed). Prentice Hall.

## **ANEXOS**

### **1. Planificación Preliminar**

**Oficio N°: 1**

**Asunto:** Contrato de trabajo

#### **CONTRATO DE ASEGURAMIENTO**

**PP – 01 – 1/3**

El PRESENTE CONTRATO celebrado el 01 de marzo del 2023, en la Ciudad de Cuenca, de la provincia del Azuay, entre la **Corporación Inmobiliaria Ariasolano Cía. Ltda.**, el cual es denominado “El Contratante”, por una parte, y el **Sr. Sebastián Hidalgo**, el cual es denominado “Contratado”.

Por cuanto el **Sr. Sebastián Hidalgo**, ha efectuado una solicitud de propuestas para la clasificación y contratación de servicios de Auditoría de Gestión y ha accedido a una Propuesta del **Sr. Sebastián Hidalgo** cuyo objeto, derechos y obligaciones de las partes se indican en las siguientes cláusulas:

#### **PRIMERA: ALCANCE. -**

Los servicios prestados por el **Sr. Sebastián Hidalgo** deberán realizarse con los términos de este convenio.

El contratante deberá aceptar la asistencia contable y administrativa del **Sr. Sebastián Hidalgo**. El cronograma establecido por el Contratado tendrá el tiempo establecido de 60 días laborables a la fecha de la celebración del contrato.

#### **SEGUNDA: DURACIÓN. -**

Entrará en vigor a partir del 01 de marzo de 2023 de la firma del presente contrato por ambas partes, en caso de que fuere terminado anticipadamente se notificará con

anticipación, caso contrario, continuará vigente hasta la fecha de acuerdo con el cronograma establecido hasta concluir con los resultados establecidos.

Si acaso existiera una prórroga, se comunicará con su anticipación establecida.

#### **TERCERA: PERSONAL. –**

El **Sr. Sebastián Hidalgo** cuenta con el conocimiento en la rama de Auditoría de Gestión, en consecuencia, el mismo se compromete a que estará disponible durante el tiempo establecido en el contrato

El **Sr. Sebastián Hidalgo** será el responsable de la auditoría y será responsable de la exactitud y veracidad de la información contenida en todos los documentos y antecedentes personales.

#### **CUARTA: DESEMPEÑO. -**

Al finalizar los trabajos descritos, el **Sr. Sebastián Hidalgo.**, tiene la obligación de entregar los informes a la parte contratante.

**Corporación Ariasolano Cía. Ltda.**, tendrá un plazo estipulado de quince (15) días desde la fecha de la recepción de informes para hacerle una anotación a el **Sr. Sebastián Hidalgo** sobre cualquier modificación y revisión correspondiente. Por otra parte, el **Sr. Sebastián Hidalgo** tendrá un plazo de diez (10) días para que la parte contratante pueda revisar, comentar y notificar el informe entregado, sin costo alguno. Una vez aceptado el informe por parte del contratante se dará como concluido la auditoría realizada.

Si el contratante le es insatisfactorio, lo notificará e indicará por escrito a el **Sr. Sebastián Hidalgo** la naturaleza del problema. Por su parte, el **Sr. Sebastián Hidalgo** tendrá un plazo de 12 días hábiles desde la fecha de notificación para tomar acciones correspondientes, con el fin de brindar un servicio de calidad y transparencia.

#### **QUINTA: HONORARIOS. –**

La presente Auditoría de gestión no contendrá honorarios debido a que es un trabajo de tesis y servirá de apoyo para la dirección en la toma de decisiones y por ende un correcto desarrollo empresarial.

**SEXTA: SUPERVISIÓN E INSPECCIÓN. -**

El Sr. **Sebastián Hidalgo** deberá ser responsable en la supervisión del servicio prestado por parte de su firma auditora, con el objetivo de realizar un reporte en cada fase establecida.

**SÉPTIMA: TERMINACIÓN. –**

**Corporación Ariasolano Cía. Ltda.** y Sr. **Sebastián Hidalgo** se remitirán el culmine del contrato con un previo acuerdo entre las partes.

De conformidad con lo establecido, las partes involucradas proceden a firmar el presente contrato.

Sra. Cindy Arias Solano

**Gerente de la Corporación Inmobiliaria Ariasolano Cía. Ltda.**

Sebastián Hidalgo Torres

**Estudiante a cargo de la Auditoría de gestión**

**Oficio N°: 2**

**Asunto:** Notificación de inicio de Auditoría

## **NOTIFICACIÓN DE INICIO DE EXAMEN DE AUDITORÍA**

**PP – 02 – 1/2**

**Cuenca, 23 de marzo del 2023**

**Sección:** Auditoría de Gestión a la Corporación Inmobiliaria Ariasolano Cía. Ltda.

**Asunto:** Notificación de Inicio de la Auditoría de Gestión.

Sra. Cindy Arias Solano,

**GERENTE DE LA CORPORACIÓN INMOBILIARIA ARIASOLANO CÍA.  
LTDA.**

De mi consideración.

De conformidad con lo acordado y lo que disponen los artículos 90 de la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado, me permito notificar a usted, Sra. Cindy Arias Solano en calidad de Gerente de la Corporación Inmobiliaria Ariasolano Cía. Ltda., que se iniciará la Auditoría de Gestión, que se realizará en el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre del 2021.

La auditoría que se menciona anteriormente será desarrollada basándose en las Normas Internacionales de Auditoría, en las cuales se revisarán los siguientes documentos:

- a) Política y objetivos empresariales
- b) Manual de calidad
- c) Procedimientos de calidad
- d) Planes de calidad
- e) Registros del periodo mencionado

Por la favorable acogida que le brinde a la presente, anticipamos nuestros agradecimientos.

Atentamente.

---

Sebastián Hidalgo Torres

**Estudiante a cargo de la Auditoría de Gestión**

CORPORACIÓN INMOBILIARIA ARIASOLANO CÍA. LTDA.
AUDITORÍA DE GESTIÓN
EN EL PERIODO COMPRENDIDO DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021
<b>ENTREVISTA PRELIMINAR A LA GERENTE</b>
<b>PP – 03 – 1/4</b>

**Nombre de la entrevistada:** Cindy Arias Solano

**Entrevistador:** Sebastián Hidalgo Torres

**Fecha:** 05/04/2023

**Cargo:** Gerente general

**Lugar:** Oficina empresarial

**Tiempo estimado:** 20 minutos

**1. ¿Cuánto tiempo lleva como Gerente de la Corporación Inmobiliaria Ariasolano Cía. Ltda.?**

Llevo en la empresa como Gerente general aproximadamente 10 años.

**2. ¿Cuántas personas laboran en la empresa?**

En la empresa laboran 6 personas

**3. ¿En el cargo que ocupa, cuáles son sus principales actividades?**

Gestión de ventas: supervisar el proceso de venta de propiedades, incluyendo la valoración de inmuebles, la promoción y comercialización de propiedades, la negociación con clientes y la firma de contratos.

Gestión de alquileres: asegurarme de que las propiedades estén ocupadas y rentables, a través de la promoción de alquileres, la selección de inquilinos y el mantenimiento de las propiedades.

Administración: llevar el registro de los ingresos y gastos de la empresa, asegurándome de que se cumplan las obligaciones fiscales y contables.

Relaciones con clientes: establecer y mantener relaciones con los clientes, asegurándome de que reciban un servicio de alta calidad y de que sus necesidades y expectativas sean satisfechas.

Análisis de mercado: estar al tanto de las tendencias del mercado inmobiliario, investigando y analizando datos de precios, demanda y oferta de propiedades, para poder tomar decisiones informadas en cuanto a la gestión de ventas y alquileres.

**4. ¿Cuál es la normativa que rige a la empresa?**

La normativa que rige a la empresa es:

- Código de salud
- Código de trabajo
- Ley orgánica de régimen tributario
- Normativas ISO
- Normas Internacionales de Auditoría
- NIIF para Pymes

**5. ¿Cómo considera usted el ambiente laboral en la empresa?**

En la empresa, tratamos de fomentar un ambiente de trabajo positivo, colaborativo y respetuoso, donde todos los empleados se sientan valorados y puedan desempeñar su trabajo de manera efectiva. Para lograr esto fomentamos la comunicación abierta y transparente entre los empleados y la dirección, para asegurarnos de que todos los problemas o preocupaciones sean abordados de manera oportuna.

**6. ¿Para usted cual es el departamento que necesita una mayor atención?**

Requiere una mayor atención el departamento financiero, ya que en este se lleva toda la parte económica de la empresa, aquí se debe ser muy riguroso y persuasivo debido a que hay montos que son muy parecidos a otros y se puede llegar a tener confusiones y generar malestar en los registros.

**7. ¿Cómo es la comunicación entre los departamentos?**

Fomentamos una comunicación constante entre los departamentos, utilizando diferentes medios de comunicación, como reuniones presenciales y virtuales, correos electrónicos y mensajería instantánea.

**8. ¿Cuál piensa que es la principal fortaleza de la corporación?**

La principal fortaleza de nuestra empresa es nuestra experiencia y conocimiento en el mercado inmobiliario. En la corporación, contamos con un equipo altamente capacitado y experimentado en diferentes áreas del mercado inmobiliario, como compraventa de propiedades, arrendamientos, gestión de proyectos y financiamiento. Además, nuestra empresa tiene una trayectoria sólida y reconocida en el mercado, lo que nos ha permitido establecer relaciones de confianza con nuestros clientes y asociados.

**9. ¿Para usted existe una buena preparación y distribución de los empleados según el departamento en el que se encuentran?**

Trabajamos para asegurarnos de que cada empleado esté bien preparado y para su trabajo en el departamento correspondiente. Para lograr esto, estoy al tanto de que los empleados se capaciten y de esa manera puedan adquirir nuevas habilidades y conocimientos que les permitan desempeñarse de manera efectiva en sus respectivos departamentos. Además, hacemos un esfuerzo por distribuir adecuadamente a los empleados según sus habilidades y fortalezas, para maximizar su desempeño y aumentar la eficiencia de la empresa.

**10. ¿Los lugares de trabajo poseen todas las herramientas necesarias para que las actividades se puedan realizar de manera correcta?**

Así es, nos aseguramos de proporcionar a nuestros empleados todas las herramientas necesarias para realizar su trabajo de manera eficiente y efectiva, esto incluye equipos de oficina, tecnología actualizada, programas de software

especializados y otros recursos necesarios para desempeñar sus funciones de manera efectiva. También, hacemos un esfuerzo por asegurarnos de que los lugares de trabajo estén en óptimas condiciones, para garantizar la seguridad y la comodidad de nuestros empleados. Esto incluye un mantenimiento constante de las instalaciones y la implementación de medidas de seguridad adecuadas para prevenir accidentes.

<b>Elaborado por:</b> S.H	<b>Revisado por:</b> J.C.A. Q
<b>Fecha:</b> 05/04/2023	<b>Fecha:</b> 06/04/2023

CORPORACIÓN INMOBILIARIA ARIASOLANO CÍA. LTDA.
AUDITORÍA DE GESTIÓN
EN EL PERIODO COMPRENDIDO DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021
<b>ENTREVISTA PRELIMINAR A LA CONTADORA</b>
<b>PP – 03 – 1/3</b>

**Nombre de la entrevistada:** Miriam Lituma

**Entrevistador:** Sebastián Hidalgo Torres

**Fecha:** 05/04/2023

**Cargo:** Contadora

**Lugar:** Oficina empresarial

**Tiempo estimado:** 20 minutos

**1. Desde su perspectiva, ¿Coménteme la efectividad del sistema de control interno empresarial?**

Se ha llegado a una efectividad del 68%, lo óptimo de la corporación es llegar al 95%, existe limitaciones en el ámbito monetario por el presupuesto, se ha mejorado en actualizar reglamentos, procesos, procedimientos, que rinda mejor la comunicación entre departamentos.

**2. ¿Cómo la empresa gestiona los riesgos empresariales? ¿Cuenta con lineamientos para el manejo de los riesgos detectados?**

Se realiza el informe de auditoría y posteriormente se realiza una matriz de seguimiento de recomendaciones emitidas y se tiene una tendencia de que se llegue aplicar con todas las recomendaciones basándose en los recursos que se dispone u optimizando los recursos, pero siempre manteniendo sin salir del presupuesto. Los lineamientos de recomendaciones se realizan de manera departamental, en el caso de temas que afecta la parte contable financiera se requiere la aprobación de Gerencia, y si es una afectación de patrimonio, capital es la solitud al Directorio.

**3. ¿La empresa evalúa el control interno? ¿Con que frecuencia?**

La evaluación de control interno se realiza de manera anual, el Directorio solicita las recomendaciones que emite auditoría externa como el seguimiento de la matriz de cumplimiento regulatorio; como tal no es integra la revisión de manera mensual al sistema de control interno se maneja varios puntos dentro del Directorio llamado el Comité empresarial.

**4. ¿Realiza la organización procesos de mejora continua?**

Como tal no se tiene por escrito procesos de mejora continua, pero en el transcurso del camino se va mejorando de acuerdo con las desviaciones que se vaya encontrando.

**5. ¿Evalúa el nivel de riesgo de las actividades que realizan los departamentos?**

Se maneja los riesgos de manera general, pero se envía a cada departamento un cuestionario a que se pueda identificar los riesgos en base a un inventario de riesgos entregado por auditoria y cada departamento busca donde encajar y lograr evaluar el impacto de riesgos de estos, se realiza de manera anual.

**6. ¿Qué área considera que genera un riesgo empresarial?**

El área más sensible para la compañía siempre va a ser el departamento financiero, debido a que la corporación sale al mercado y como tal se debe comprobar que las ventas sean fidedignas y no sean ficticias, cartera logre cumplir con los parámetros establecido, etc.

**7. Para usted, ¿cuál es el área más crítica para manejar? ¿Por qué?**

El área critica para mi es cartera, porque no hay un compromiso real del personal, ya que, desde los mandos medios no realizan la supervisión de que el alquiler sea

efectivo, y cabe mencionar que no solo depende del departamento si no de los demás departamentos que trabajan en conjunto.

**8. ¿Considera usted que el capital humano es la pieza clave para el desarrollo de las estrategias empresariales?**

El capital humano es nuestra debilidad sobre todo en este punto de cartera, no se realiza una verdadera selección al personal de ventas, supervisión a jefaturas de agencia cual van no solo enfocado al área comercial. Para mí el capital humano es la pieza clave, en auditorias que he realizado he observado falta de compromiso del personal desde el operativo más pequeño hasta las jefaturas, sobre todo trabajar en beneficio de la compañía y cumplir con los procedimientos.

**9. Desde su perspectiva ¿Cómo considera el manejo de talento humano dentro de la organización?**

La evaluación de las metodologías no se ha realizado en la selección, Corporación Ariasolano tiene un alto nivel de rotación, desde la perspectiva de afuera de manera subjetiva se tapa huecos en vez de seleccionar al mejor personal, la presión de Dirección es lograr tener cubierto la vacante y provoca que se seleccione al personal sin tener un filtro de las actitud de las personas antes de y no se cumple procedimientos generando que no se realice una evaluación correcta, además no se tiene las pruebas que se haya realizado dichas selección de acuerdo a ciertas auditorias que se ha realizado.

<b>Elaborado por:</b> S.H	<b>Revisado por:</b> J.C.A.Q
<b>Fecha:</b> 06/04/2023	<b>Fecha:</b> 7/04/2023

**Oficio N°: 3**

**Asunto:** Solicitud de información

## **SOLICITUD DE INFORMACIÓN**

**PP – 04 – 1/1**

Cuenca, 25 de marzo del 2023

CPA,

Miriam Lituma

Contadora de la Corporación Inmobiliaria Ariasolano CÍA. Ltda.

De mi consideración,

Estimada CPA. Miriam Lituma como es de su conocimiento me encuentro realizando una “Auditoria de gestión a la Corporación Inmobiliaria Ariasolano CÍA. Ltda., del periodo fiscal 2021” por tal motivo le pido de la manera más comedida la siguiente información:

- Plan estratégico empresarial y departamental.
- Plan operativo anual.
- Marco normativo interno y externo.
- Estados financieros del 01 de enero al 31 de diciembre del 2021
- Indicadores de gestión generados por la empresa.

Sin más que acotar esperando su pronta respuesta por medio del correo proporcionado, me suscribo

Sebastián Hidalgo Torres

**Estudiante a cargo de la Auditoría**

CORPORACIÓN INMOBILIARIA ARIASOLANO CÍA. LTDA.

AUDITORÍA DE GESTIÓN

EN EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

**CUESTIONARIO DE EVALUACIÓN DE CONTROL INTERNO PRELIMINAR**

**ECIP - PP - 05 - 1/16**

**Objetivo:** Analizar los procedimientos de control interno que realiza la entidad en sus actividades empresariales.

**Objetivos Específicos:**

\* Analizar las actividades que realiza la entidad para su correcto control.

\* Examinar el manejo adecuado de las políticas, procedimientos y prácticas realizadas por la entidad.

N°	Criterios de Evaluación	Respuesta			Valoración		Observaciones
		SI	NO	N/A	Calif.	Pond.	
<b>Componente 1: Ambiente de control</b>							
<b>Principio 1: Demuestra compromiso de integridad y valores éticos</b>							
1	¿Existe un código de ética en la entidad?	X			10	10	
2	¿El código de ética es compartido con todos los trabajadores de la entidad?	X			10	10	
3	¿La entidad cuenta con normativas, políticas de constante rigurosidad?	X			9	10	
4	¿El personal de trabajo tiene la constancia de las normas, políticas y reglas empresariales?	X			10	10	

5	¿La entidad realiza evaluaciones sobre el cumplimiento del código de ética?		X		0	10	Se tiene el código documentado, pero mas no alguna evaluación que verifique que el personal se está acogiendo al mismo.
6	¿La dirección realiza a sus trabajadores correcciones acerca de su comportamiento o conducta?	X			10	10	
<b>Principio 2:</b> Ejerce responsabilidad de supervisión							
7	¿La dirección de la entidad es independiente de la directiva o accionistas?		X		0	10	La dirección de la entidad, accionistas está regida por un solo grupo familiar los cuales ocupan los altos mandos.
8	¿La dirección es quien delega funciones de responsabilidad al personal de la entidad?	X			10	10	
9	¿La dirección desarrolla tratamiento de sus funciones?	X			8	10	
10	¿La dirección evalúa las habilidades y conocimientos de su personal?	X			8	10	
11	¿El personal de dirección está proporcionado al tamaño de la entidad?	X			10	10	
<b>Principio 3:</b> Establece estructura, autoridad y responsabilidad							

12	¿Todos los cargos de la entidad tienen un estudio del perfil para dicho cargo?	X			8	10	
13	¿La estructura de la organización refleja lo que en verdad necesita?	X			10	10	
14	¿La entidad tiene líneas de comunicación para la gestión de sus actividades diarias?	X			10	10	
15	¿La entidad cuenta con los perfiles de cargo?	X			10	10	
16	¿La gerencia incluye a todos los departamentos para la realización de las metas?	X			10	10	
<b>Principio 4: Demuestra compromiso para la competencia</b>							
17	¿La empresa cuenta con un departamento de recursos humanos que gestione las políticas de contratación y desarrollo de los empleados?		X		0	10	No se cuenta con un departamento de talento humano, la contratación y desarrollo de los empleados la realiza la gerencia.
18	¿Se desarrollan revisiones de desempeño en todos los niveles de la organización?	X			7	10	
19	¿La entidad tiene un programa de capacitación para sus empleados?		X		0	10	No se cuenta con capacitación para empleados, los mismos deben tener las bases para su puesto de trabajo y ganar experiencia de este.

20	¿La organización gestiona la política para tener las personas adecuadas que necesita para lograr sus objetivos?	X			10	10	
<b>Principio 5: Hace cumplir con la responsabilidad</b>							
21	¿La dirección o gerencia evalúa a sus trabajadores el cumplimiento de metas?	X			10	10	
22	¿Se establece un mínimo para el cumplimiento de objetivos empresariales?	X			10	10	
23	¿La entidad proporciona a los empleados incentivos, recompensas o bonificaciones basadas en el logro de objetivos a corto, mediano y largo plazo?		X		0	10	La entidad solamente da a sus empleados el sueldo a percibir más beneficios sociales mas no incentivos o bonificaciones.
24	¿La gerencia toma medidas disciplinarias ante hechos que suceden en la entidad?	X			10	10	
<b>TOTAL</b>					<b>180</b>	<b>240</b>	
<b>Componente 2: Evaluación de riesgos</b>							
<b>Principio 6: Especifica objetivos relevantes</b>							
25	¿La entidad evalúa el impacto y la frecuencia de los riesgos que se han identificado?	X			7	10	

26	¿Se desarrollan revisiones de desempeño en todos los niveles de la organización?	X			10	10	
27	¿La entidad reconoce los riesgos que afectan al logro de sus objetivos?	X			10	10	
28	¿La entidad evalúa los riesgos por cada departamento?		X		0	10	Se evalúan los riesgos en general de la empresa, no existen programas de análisis de riesgos por departamentos.
29	¿El personal tiene alguna capacitación sobre cómo gestionar los riesgos?		X		0	10	El personal no tiene ningún método de capacitación sobre los posibles riesgos, solamente cumplen sus roles de trabajo.
30	¿Los riesgos evaluados por la administración son compartidos con los empleados de la entidad?	X			10	10	
<b>Principio 7: Identifica y analiza los riesgos</b>							
31	¿Dentro de la entidad existe un departamento médico o de seguridad?		X		0	10	En la entidad no existe ningún departamento medico ni de seguridad.
32	¿El departamento de seguridad evalúa los riesgos para la empresa y sus empleados?		X		0	10	Al no haber departamento de seguridad no se evalúan los riesgos para el personal de la entidad.
33	¿El personal de cada departamento es consciente de los riesgos de su área?	X			7	10	

34	¿La entidad cuenta con un proceso de gestión de riesgos?	X			10	10	
35	¿La dirección o personal capacitado da el seguimiento correcto a los riesgos identificados?	X			8	10	
36	¿La entidad tiene un plan de respaldo en caso de una emergencia de riesgos?		X		0	10	No existe un plan de respaldo ante emergencias por riesgos, se implementan de forma verbal pero no existe documentación.
<b>Principio 8: Evalúa el riesgo de fraude</b>							
37	¿La entidad cuenta con una política antifraude?	X			10	10	
38	¿La entidad ha sido capaz de identificar algún tipo de fraude?	X			10	10	
39	¿El personal de cada departamento es consciente de los riesgos de su área?	X			7	10	
40	¿La entidad evalúa los abusos potenciales que pueden ocurrir en los puestos de más antigüedad de los empleados?		X		0	10	La entidad no tiene ningún método de valuación para su personal más antiguo.
41	¿Los usuarios internos y externos de la compañía conocen las formas de prevención del fraude existentes en la entidad?	X			8	10	

42	¿La entidad cuenta con personal calificado para evadir los posibles fraudes?	X			10	10	
<b>Principio 9: Identifica y analiza cambios importantes</b>							
43	¿La entidad considera los cambios en el modelo de negocio que puedan afectar el objetivo declarado?	X			10	10	
44	¿La entidad ha sido capaz de detectar cambios en el sistema de control interno?	X			10	10	
45	¿La entidad evalúa algún cambio en la base de usuarios externos?	X			10	10	
46	¿Se pueden identificar los cambios que realiza la gerencia en todos los departamentos?	X			10	10	
47	¿La entidad evalúa continuamente los cambios en el sistema de control interno establecido?	X			10	10	
48	¿La gerencia ha tomado medidas correctivas con respecto a los cambios en el sistema de control interno?	X			10	10	
<b>TOTAL</b>					<b>167</b>	<b>240</b>	
<b>Componente 3: Actividades de control</b>							
<b>Principio 10: Selecciona y desarrolla actividades de control</b>							

49	¿Cada uno de los departamentos cuentan con documentos de sus respectivos procedimientos y políticas?		X		3	10	Existe documentación de políticas y procedimientos para la entidad en general, pero cada departamento no posee su propia normativa.
50	¿La entidad es capaz de minimizar sus riesgos a niveles óptimos?		X		3	10	La entidad tiene programas verbales sobre como minimizar sus riesgos, pero no tiene nada documentado, que sea eficiente y a la medida para un riesgo en específico.
51	¿Las políticas y procedimientos están distribuidos en toda la entidad?	X			10	10	
52	¿Especifica la entidad a qué nivel debe evaluarse el desempeño de esta?	X			10	10	
53	¿La entidad evalúa el nivel de desempeño de las tareas planificadas?	X			10	10	
<b>Principio 11: Selecciona y desarrolla controles generales sobre la tecnología</b>							
54	¿Cuenta la entidad con sistemas informáticos para controlar el acceso a la información organizacional?		X		2	10	Se tienen métodos convencionales de protección a la información, mas no un programa que este diseñado para ese propósito.
55	¿Se actualizan periódicamente los dispositivos informáticos?	X			10	10	
56	¿Los sistemas informáticos regulados por la entidad ayudan con el correcto funcionamiento de las actividades?	X			10	10	

57	¿Los sistemas informáticos que utilizan los empleados son adecuados para el desempeño de sus funciones?	X			10	10	
58	¿Los empleados están capacitados en la gestión de los sistemas de tecnología?		X		0	10	Cada empleado debe por su cuenta aprender los sistemas informáticos proporcionados por la entidad.
<b>Principio 12:</b> Se implementa a través de políticas y procedimientos							
59	¿La entidad tiene políticas específicas que permitan la revisión del desempeño de los empleados?		X		0	10	Dentro de las políticas empresariales no existe el apartado de revisión del desempeño a los empleados.
60	¿Mediante la evaluación de desempeño, es posible determinar si el personal que trabaja en la entidad es competente o no?	X			10	10	
61	¿Las políticas establecidas por la entidad son insertadas de manera oportuna?	X			10	10	
62	¿La entidad toma medidas correctivas para los procesos que no funcionan adecuadamente?	X			10	10	
63	¿La entidad tiene la documentación de las políticas de cada una de las áreas de trabajo?		X		3	10	L entidad tiene la documentación de las políticas generales establecida, no posee políticas segmentadas por área de trabajo.
64	¿La entidad revisa continuamente sus políticas?		X		0	10	La entidad no revisa periódicamente sus políticas, las establecidas son las que han permanecido a lo largo de los años sin su control.

65	¿Los procedimientos identificados por la compañía se adaptan a las necesidades del puesto de trabajo?	X			10	10	
66	¿Ha actualizado la entidad las políticas establecidas para reflejar las necesidades identificadas?		X		0	10	No se han actualizado las políticas, las únicas que posee la entidad no se han cambiado según las necesidades identificadas.
<b>TOTAL</b>					<b>111</b>	<b>180</b>	
<b>Componente 4: Información y comunicación</b>							
<b>Principio 13: Usa información relevante</b>							
67	¿La entidad analiza los beneficios y costos de los sistemas de información implementados?	X			10	10	
68	¿La información proporcionada es relevante y apoya los objetivos empresariales?	X			10	10	
69	¿La entidad tiene un sistema informático que se alinea con sus objetivos?	X			10	10	
70	¿Es capaz el sistema informático de manejar la información relevante de la entidad?	X			10	10	
71	¿La entidad es capaz de recopilar información externa e interna?	X			7	10	

72	¿Los sistemas informáticos que tiene la entidad mantienen la calidad de la documentación e información?	X			10	10	
73	¿La información proporcionada refleja lo que en verdad sucede en la entidad?	X			10	10	
74	¿Se revisa la información para evaluar su idoneidad y respaldar el control interno?	X			10	10	
<b>Principio 14: Comunica la información internamente</b>							
75	¿La entidad cuenta con un medio de comunicación interno?	X			10	10	
76	¿La entidad cuenta con canales de comunicación de forma confidencial o anónima?		X		0	10	No se cuenta con algún canal de comunicación que sea de forma confidencial o anónima, solamente de forma pública.
77	¿La entidad cuenta con canales de comunicación?	X			10	10	
78	¿La gerencia informa sobre el funcionamiento del sistema de control interno al personal?		X		0	10	Lo que sucede con el control interno solamente se queda en con los accionistas y la gerencia.
79	¿Se proporciona la información en tiempo y forma?	X			10	10	

80	¿La entidad mantiene una óptima comunicación con los propietarios y la gerencia?	X			10	10	
81	¿Se comunica la información a todos los niveles de la organización?		X		0	10	La información solamente se queda en la gerencia y niveles jerárquicos del mismo nivel.
82	¿Hay alguien responsable de preparar la información que se debe comunicar en la empresa?	X			10	10	
<b>Principio 15: Comunica la información externamente</b>							
83	¿La empresa cuenta con canales de comunicación que permitan a los usuarios externos contribuir a la misma?	X			8	10	
84	¿Ha definido la entidad métodos de comunicación con las partes externas?	X			10	10	
85	¿Los medios de comunicación brindan información confiable a usuarios externos?	X			10	10	
86	¿La entidad mantiene una comunicación de calidad con el entorno externo?	X			10	10	
87	¿El mensaje que se emite es claro y actualizado?	X			10	10	

88	¿La entidad se comunica con los usuarios externos de manera periódica?	X			10	10	
89	¿La entidad proporciona líneas de comunicación individuales e independientes para los usuarios externos?	X			10	10	
90	¿La entidad tiene un proceso para contactar a los usuarios externos?	X			10	10	
<b>TOTAL</b>					<b>205</b>	<b>240</b>	
<b>Componente 5: Supervisión</b>							
<b>Principio 16: Conduce evaluaciones continuas y/o independientes</b>							
91	¿La entidad cuenta con criterios de evaluación a sus empleados?		X		0	10	No cuenta con ningún criterio de evaluación para sus empleados, solamente se espera el mejor trabajo de su parte.
92	¿La gerencia supervisa la implementación de las recomendaciones realizadas por la auditoría externa?	X			7	10	
93	¿Se revisan continuamente las áreas de riesgo identificadas?	X			10	10	
94	¿La entidad realiza auditorías externas periódicamente?	X			8	10	

95	¿La gerencia evalúa la eficacia del sistema de control interno existente?	X			10	10	
96	¿La entidad realiza evaluaciones a los elementos de su control interno?	X			10	10	
97	¿Las pruebas o evaluaciones se hacen periódicamente?		X		0	10	No se realizan pruebas a los empleados.
98	¿La entidad maneja sus evaluaciones objetivamente?		X		0	10	La entidad no maneja evaluaciones a sus trabajadores, es por eso por lo que no puede ser objetivo.
99	¿La entidad ha desarrollado lineamientos para monitorear los procesos que administra?	X			10	10	
100	¿Se detectan las deficiencias a tiempo para lograr eliminarlas?	X			10	10	
<b>Principio 17: Evalúa y comunica deficiencias</b>							
101	¿La entidad evalúa continuamente los procesos implementados?		X		0	10	La entidad no evalúa los procesos que se han implementado, estos se incorporan y se los ve hasta la siguiente modificación.
102	¿Se informan las deficiencias de manera eficiente y oportuna?	X			10	10	

103	¿Los resultados de la evaluación se entregan a tiempo?		X		0	10	No existen evaluaciones para el personal ni para la alta dirección.
104	¿Se emiten informes de las deficiencias identificadas en el sistema de control interno?	X			10	10	
105	¿La gerencia toma medidas correctivas sobre los errores en el control interno?		X		2	10	La gerencia realiza correcciones de manera verbal hacia implicaciones directas con el personal, pero no tiene documentación que respalde las correcciones a realizar.
106	¿La entidad analiza el impacto de los errores identificados?		X		0	10	No se analiza el impacto en la entidad sobre los errores identificados en el control interno, solamente se detalla verbalmente cuales son.
107	¿Se realiza un seguimiento de los resultados de las evaluaciones desarrolladas?		X		0	10	No se realiza ningún seguimiento hacia los resultados de las evaluaciones, solamente se determinaron.
108	¿La gerencia revisa los resultados de las auditorías de manera periódica?		X		0	10	La entidad no revisa de manera periódica los resultados de las auditorías realizadas, solamente cuando se detallan los informes emitidos por el auditor.
109	¿Las deficiencias identificadas en las evaluaciones se comunican a todos los niveles de la entidad?		X		0	10	Las deficiencias identificadas son información que se queda en la gerencia y accionistas mas no para el personal en general.
110	¿La entidad toma acciones correctivas para eliminar las deficiencias identificadas?		X		3	10	Se realizan acciones que no son registradas con documentos, la gerencia desarrolla acciones de forma verbal de forma que no vuelvan a ocurrir.
<b>TOTAL</b>					<b>90</b>	<b>200</b>	

<b>TOTAL</b>	<b>77</b>	<b>33</b>	<b>0</b>	<b>753</b>	<b>1100</b>	
<b>Evaluación dirigida por:</b>						
<b>Realizado por:</b> Sebastián Hidalgo			<b>Supervisado por:</b> Juan Carlos Aguirre Quezada			
<b>Fecha:</b> 06/04/2023			<b>Fecha:</b> 07/04/2023			

CORPORACIÓN INMOBILIARIA ARIASOLANO CÍA. LTDA.
AUDITORÍA DE GESTIÓN
EN EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021
<b>DETERMINACIÓN DEL NIVEL DE RIESGO Y CONFIANZA</b>
<b>MRC - 06 - PP - 1/3</b>

Gracias a los totales obtenidos del cuestionario de control interno preliminar se determinará el nivel de riesgo y confianza, por lo que la fórmula que desarrollará el nivel de confianza es:

$$\text{Nivel de Confianza} = \frac{\text{Calificación total}}{\text{Ponderación total}} * 100$$

Por consecuente se determina el nivel de riesgo con la siguiente fórmula:

$$\text{Nivel de Riesgo} = 1 - \frac{\text{Calificación total}}{\text{Ponderación total}} * 100$$

La calificación obtenida por todos los componentes es de 753 sobre el total ponderado de la evaluación que es 1100. Al aplicar las fórmulas mencionadas anteriormente, se obtuvo los siguientes resultados:

$$\text{❖ Nivel de Confianza} = \frac{753}{1100} * 100$$

$$\text{Nivel de Confianza} = 68.45\%$$

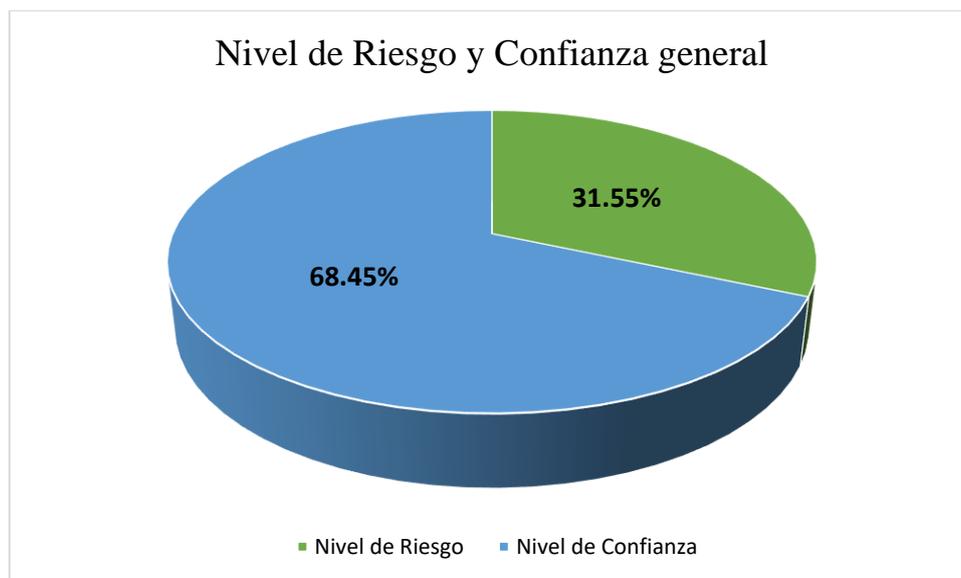
$$\text{❖ Nivel de Riesgo} = 1 - \frac{753}{1100} * 100$$

$$\text{Nivel de Riesgo} = 31.55\%$$

Nivel de Confianza		
<b>Bajo</b>	<b>Moderado</b>	<b>Alto</b>
15% - 50%	51% - 75%	76% - 95%
<b>Alto</b>	<b>Moderado</b>	<b>Bajo</b>
Nivel de Riesgo		

La Corporación Inmobiliaria Ariasolano Cía. Ltda., según la evaluación de control interno preliminar se encuentra en un nivel de confianza Moderado y un nivel de riesgo también de nivel Moderado, lo que significa que, procesos están siendo manejados de una manera efectiva pero que otros no son satisfactorios.

Se muestra a continuación el nivel de riesgo y confianza de manera general:



A continuación, se presenta los resultados obtenidos por componente de la evaluación de control interno preliminar:

Componente	Calificación Total	Ponderación Total	Nivel de Confianza	Resultado	Nivel de Riesgo	Resultado
Ambiente de Control	180	240	75%	Moderado	25%	Moderado
Evaluación de riesgos	167	240	69.58%	Moderado	30.42%	Moderado
Actividades de control	111	180	61.67%	Moderado	38.33%	Moderado
Información y comunicación	205	240	85.42%	Alto	14.58%	Bajo
Supervisión	90	200	45%	Bajo	55%	Alto

Según el cuadro que detalla los niveles de los distintos componentes, existen niveles de moderada, alta y baja confianza y lo mismo para el riesgo, por lo que para los niveles de confianza moderados y bajos respectivamente se debe establecer controles pertinentes y para el nivel alto mantenerse es dicho nivel.

<b>Elaborado por:</b> Sebastián Hidalgo	<b>Revisado por:</b> Juan Carlos Aguirre Quezada
<b>Fecha:</b> 08/04/2023	<b>Fecha:</b> 09/04/2023

## CORPORACIÓN INMOBILIARIA ARIASOLANO CÍA. LTDA.

## AUDITORÍA DE GESTIÓN

EN EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

## MATRIZ PRELIMINAR DE RIESGOS

MPR - 07 - PP - 1/5

Componente	Riesgo Inherente	Riesgo de Control	Enfoque del examen
<b>Ambiente de Control</b>	<b>Alto</b>	<b>Moderado</b>	
	<p>El riesgo inherente en general de la Corporación Ariasolano Cía., Ltda., es alto debido a lo siguiente:</p> <p><b>Incumplimiento de las leyes y regulaciones:</b> La entidad debe cumplir con una variedad de leyes y regulaciones, como las normas de construcción, las normas ambientales y las normas fiscales.</p> <p><b>Ciclos económicos:</b> La Corporación está sujeta a ciclos económicos, como la recesión y la inflación, lo que afecta la demanda y los precios de las propiedades.</p> <p><b>Incumplimiento de contratos:</b> Le entidad enfrenta riesgos asociados con el</p>	<p>Según los hallazgos obtenidos por la evaluación de control interno se determina que el componente ambiente de control está en un nivel moderado por los siguientes motivos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se tiene el código de ética documentado, pero mas no alguna evaluación que verifique que el personal se está acogiendo al mismo.</li> <li>• No se cuenta con un departamento de talento humano, la contratación y desarrollo de los empleados la realiza la gerencia.</li> <li>• No se cuenta con capacitación para empleados, los mismos deben tener las bases para su puesto de trabajo y ganar experiencia de este.</li> </ul>	Pruebas de cumplimiento y pruebas sustantivas

	incumplimiento de contratos, ya sea por parte de los clientes o de los proveedores.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La entidad solamente da a sus empleados el sueldo a percibir y beneficios sociales mas no incentivos o bonificaciones.</li> </ul>	<b>MPR - 07 - PP - 2/5</b>
<b>Evaluación de riesgos</b>		<p style="text-align: center;"><b>Moderado</b></p> <p>Según los hallazgos obtenidos por la evaluación de control interno se determina que el componente evaluación de riesgos está en un nivel moderado por los siguientes motivos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se evalúan los riesgos en general de la empresa, no existen programas de análisis de riesgos por departamentos.</li> <li>• El personal no tiene ningún método de capacitación sobre los posibles riesgos, solamente cumplen sus roles de trabajo.</li> <li>• No existe un plan de respaldo ante emergencias por riesgos, se implementan de forma</li> </ul>	Pruebas de cumplimiento y pruebas sustantivas

		<p>verbal pero no existe documentación.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La entidad no tiene ningún método de valuación para su personal más antiguo.</li> </ul>	<b>MPR - 07 - PP - 3/5</b>
<b>Actividades de control</b>		<p style="text-align: center;"><b>Moderado</b></p> <p>Según los hallazgos obtenidos por la evaluación de control interno se determina que el componente actividades de control está en un nivel moderado por los siguientes motivos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La entidad tiene programas verbales sobre como minimizar sus riesgos, pero no tiene nada documentado, que sea eficiente y a la medida para un riesgo en específico</li> <li>• Se tienen métodos convencionales de protección a la información, mas no un programa que este diseñado para ese propósito.</li> <li>• La entidad no revisa periódicamente sus</li> </ul>	<p style="text-align: center;">Pruebas de cumplimiento y pruebas sustantivas</p>

			<b>MPR - 07 - PP - 4/5</b>
		políticas, las establecidas son las que han permanecido a lo largo de los años sin su control.	
<b>Información y comunicación</b>		<b>Bajo</b>	Pruebas de cumplimiento
		Según los hallazgos obtenidos por la evaluación de control interno se determina que el componente información y comunicación está en un nivel moderado por los siguientes motivos: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lo que sucede con el control interno solamente se queda en con los accionistas y la gerencia.</li> <li>• La información solamente se queda en la gerencia y niveles jerárquicos del mismo nivel.</li> </ul>	
<b>Supervisión</b>		<b>Moderado</b>	
		Según los hallazgos obtenidos por la evaluación de control interno se determina que el componente supervisión	

			<b>MPR - 07 - PP - 5/5</b>
		<p>está en un nivel moderado por los siguientes motivos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• No cuenta con ningún criterio de evaluación para sus empleados, solamente se espera el mejor trabajo de su parte.</li> <li>• La entidad no evalúa los procesos que se han implementado, estos se incorporan y se los ve hasta la siguiente modificación</li> <li>• La entidad no revisa de manera periódica los resultados de las auditorías realizadas, solamente cuando se detallan los informes emitidos por el auditor.</li> <li>• Las deficiencias identificadas son información que se queda en la gerencia y accionistas mas no para el personal en general.</li> </ul>	<p>Pruebas de cumplimiento y pruebas sustantivas</p>
<b>Responsable de la Evaluación:</b>			
<b>Elaborado por:</b>	ASHT	<b>Supervisado por:</b>	JCAQ
<b>Fecha:</b>	11/04/2023	<b>Fecha:</b>	12/04/2023

CORPORACIÓN INMOBILIARIA ARIASOLANO CÍA. LTDA.
AUDITORÍA DE GESTIÓN
EN EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021
<b>MEMORANDO DE PLANIFICACIÓN PRELIMINAR</b>
<b>MPP – 08 – PP – 1/12</b>

### 1. Motivo de la Auditoría de gestión

La Auditoría de gestión aplicada a la Corporación Inmobiliaria Ariasolano Cía. Ltda., se desarrolla mediante un acuerdo realizado con la Gerente y la Contadora de la entidad, con la finalidad de brindar un informe sobre el manejo de los procesos que se llevan a cabo, para lograr determinar el nivel de riesgo y de esa manera lograr facilitar el proceso en la toma de decisiones.

### 2. Objetivos de la Planificación Preliminar

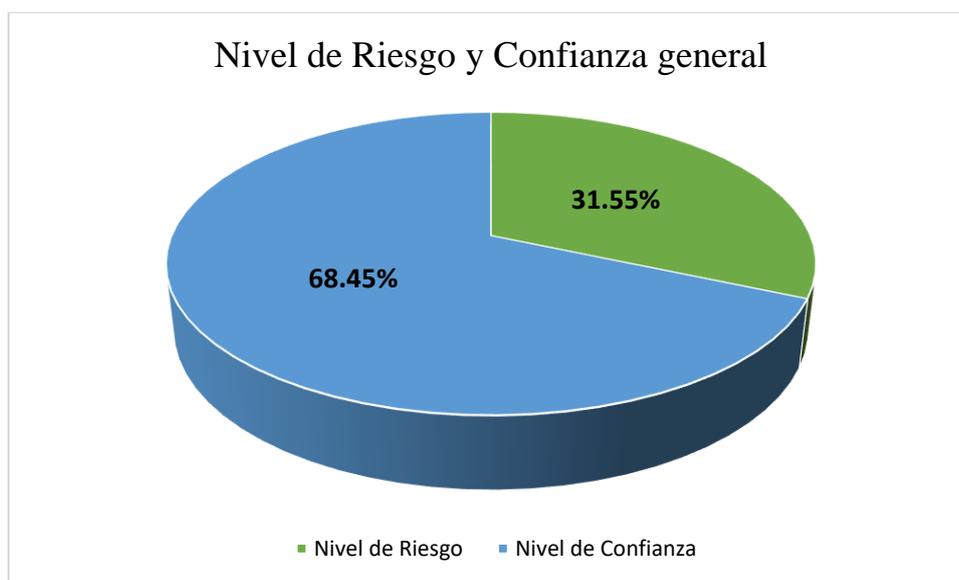
- **General:** Comprender el funcionamiento y la estructura de la entidad de manera integral.
- **Específica:**
  - Determinar el funcionamiento de la entidad, analizando: políticas, normativas, situación económica, procedimientos y procesos establecidos.
  - Realizar la evaluación al sistema de control interno
  - Establecer el nivel de riesgo y confianza.
  - Conformar el equipo de trabajo de auditoría.

### 3. Alcance de la Auditoría de gestión

La Auditoría de gestión aplicada a la Corporación Inmobiliaria Ariasolano Cía. Ltda., comprenderá el periodo del 01 de enero al 31 de diciembre del 2021, examinando los procesos establecidos por la entidad en dicho periodo.

#### 4. Resumen de la evaluación de control interno preliminar

La Corporación Inmobiliaria Ariasolano Cía. Ltda., según la evaluación de control interno preliminar general se encuentra en un nivel de confianza Moderado con un 68.45% y un nivel de riesgo también de nivel Moderado con un 31.55%, lo que significa que los procesos están siendo manejados de una manera efectiva pero que otros no son satisfactorios.



A continuación, se visualizan las ponderaciones obtenidas por componente de la evaluación del sistema de control interno, permitiendo establecer pruebas de cumplimiento y sustantivas para tener un mayor conocimiento de los procesos con deficiencias que tiene la empresa.

Componente	Calificación Total	Ponderación Total	Nivel de Confianza	Resultado	Nivel de Riesgo	Resultado
Ambiente de Control	180	240	75%	Moderado	25%	Moderado
Evaluación de riesgos	167	240	69.58%	Moderado	30.42%	Moderado
Actividades de control	111	180	61.67%	Moderado	38.33%	Moderado
Información y comunicación	205	240	85.42%	Alto	14.58%	Bajo
Supervisión	90	200	45%	Bajo	55%	Alto

## 5. Puntos de interés clave de la Auditoría de gestión

Mediante los resultados de la evaluación de control interno, en principio se detectan ciertas falencias dentro de la organización, las cuales son:

- Falta de comunicación en todos los niveles de la entidad.
- Los riesgos no se evalúan por área.
- No se realiza la actualización de las políticas según su necesidad.
- No existe algún tipo de incentivo para los trabajadores.
- La entidad no cuenta con métodos de capacitación.
- Falta de definir las actividades por puesto de trabajo.
- La entidad no realiza evaluaciones de cumplimiento del código de ética.
- La entidad no posee un departamento de talento humano.

## 6. Información de la empresa

### • **Reseña histórica**

Corporación Inmobiliaria Ariasolano Cía. Ltda., fue constituida el 17 de noviembre del 2014 en la ciudad de Cuenca, la misma que cuenta con un total de 5 accionistas con diferentes tipos de rol dentro de la entidad. Es una empresa que nace con más de 31 años de experiencia con el afán de dar a la ciudadanía un servicio de logística en renta de inmuebles y bodegas, las cuales se han expandido a lo largo de los años como una de las grandes matrices de resguardo de productos a nivel local, con un 24% de participación en el mercado. La entidad se ha actualizado según los tiempos de pandemia y brinda nuevos servicios de



Corporación Inmobiliaria Ariasolano Cía. Ltda., da el servicio de arriendo de inmuebles y bodegas en donde estas se destacan por su amplitud y comodidad (Ariasolano Cía. Ltda., 2014).

- **FODA**

<b>Fortalezas</b>	<b>Oportunidades</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Empresa conocida por su solvencia y honorabilidad.</li> <li>• Oficinas que cuentan con instalaciones completas para su desenvolvimiento.</li> <li>• Comercialización instantánea de los inmuebles y bodegas al momento de su disponibilidad.</li> <li>• Clientes a crédito de tipo “A”.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hacer conocer el nombre de la empresa en diferentes ciudades.</li> <li>• Identificar nuevos nichos de mercado.</li> <li>• Ser mayormente competitivos con la buena posición empresarial.</li> <li>• Instalar nuevas oficinas administrativas.</li> </ul>
<b>Debilidades</b>	<b>Amenazas</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• No aprovechar del buen antecedente empresarial para obtener créditos.</li> <li>• No implementar un eficiente control en las bodegas.</li> <li>• No controlar que el departamento de ventas tenga una mayor eficacia.</li> <li>• No buscar nuevos clientes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• El mercado puede ser ocupado por la competencia.</li> <li>• Los costos de venta pueden subir por falta de control.</li> <li>• Una inestabilidad política en el país.</li> <li>• Limitar el mercado a un pequeño grupo.</li> </ul>

- **Normativa legal**

Ley Orgánica de Salud
Código de trabajo
Ley orgánica de régimen tributario
Normativa ISO
IESS
NIF

- **Indicadores financieros**

<b>Indicador</b>	<b>Fórmula</b>	<b>Interpretación</b>
<b>Capital de trabajo</b>	<b><math>FM = \text{Activo Corriente} - \text{Pasivo Corriente}</math></b>	<p>- Si <math>FM \geq 0</math> hay equilibrio financiero.</p> <p>- Si <math>FM \leq 0</math> hay desequilibrio financiero.</p> <p>La entidad posee un fondo de maniobra de \$-81553.47 lo cual se cataloga como un desequilibrio financiero al no poder pagar por dicho monto sus obligaciones a corto plazo.</p>

<p><b>Razón Corriente</b></p>	<p><b>RC = Activo Corriente / Pasivo Corriente</b></p>	<p>- Si <math>RC \leq 1</math> hay incapacidad para cumplir con obligaciones a corto plazo.</p> <p>- Si <math>RC &gt; 2</math> hay capacidad para cumplir con obligaciones a corto plazo.</p> <p>La Razón Corriente da un valor de 0.77 lo cual indica que la entidad tiene una incapacidad para cumplir con sus obligaciones a corto plazo</p>
<p><b>Endeudamiento total</b></p>	<p><b>ET = Pasivo Total / Activo Total</b></p>	<p>- Si <math>ET &gt; 100\%</math> las deudas de la empresa superan sus activos.</p> <p>El endeudamiento total dispone un porcentaje del 9.37% por lo que las deudas de la empresa no superan sus activos.</p>
<p><b>ROA</b></p>	<p><b>ROA = (Utilidad Neta / Activos totales) * 100</b></p>	<p>- Si <math>ROA &gt; 5</math> la empresa es rentable.</p> <p>El ROA indica una cantidad de 11.98 por lo que bajo la medida establecida la entidad es rentable.</p>

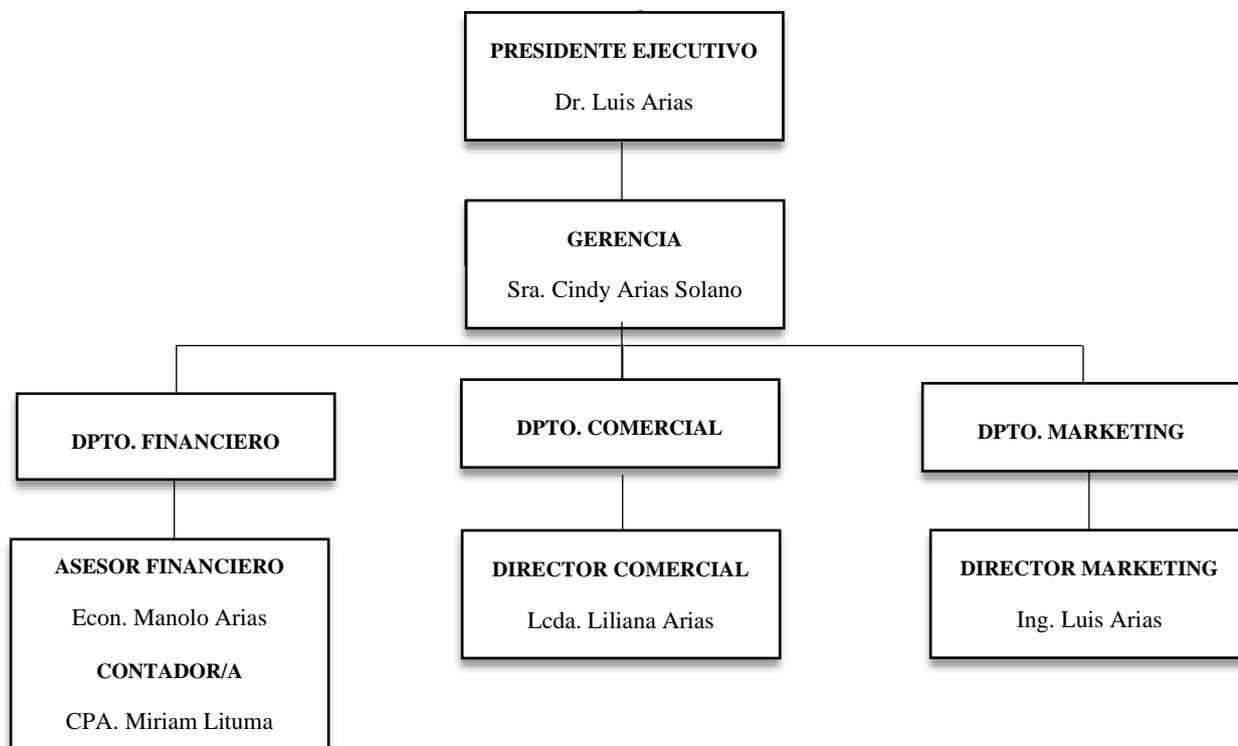
<b>ROE</b>	<b>ROE = (Utilidad Neta / Patrimonio) * 100</b>	<p>- Si ROE &gt; ROA hay mayor rentabilidad financiera.</p> <p>- Si ROE = ROA la empresa no tiene deudas.</p> <p>- Si ROE &lt; ROA el coste medio de la deuda es superior a la rentabilidad.</p> <p>El ROE indica una cantidad de 14.59 por lo que existe una mayor rentabilidad financiera.</p>
------------	---	--

- **Políticas empresariales**

Obligaciones y Derechos del personal	Se establecen las obligaciones y derechos regidos por la ley laboral, también las leyes impuestas por el IESS.
Conducta	Los trabajadores deben permanecer en un ambiente laboral idóneo, con principios de ética y moral marcados para tener un correcto lugar de trabajo.
Admisión de trabajadores	Se llevarán a cabo distintas pruebas de aptitudes, conocimientos, personalidad, entre otros para formar parte de la entidad.

Amonestaciones o Sanciones	Se llevarán a cabo de manera verbal o escrita: <ul style="list-style-type: none"><li>• Visto bueno</li><li>• Despido disciplinario</li><li>• Inhabilitación para ascensos</li></ul>
Permisos y Vacaciones	Los permisos deberán ser con antelación mínima de 3 días para su correcta intervención y las vacaciones se las deberá tratar con la gerencia a lo largo del periodo anual.
Asistencia laboral	El personal debe marcar a la hora de llegada y salida de su horario diario, de no ser así y sin justificativo de atraso o no asistencia se dará paso a amonestaciones.
Horario laboral	Los trabajadores deben cumplir 8 horas diarias y 40 horas semanales. Las horas extraordinarias y suplementarias serán aplicadas según la Ley Laboral.

• **Organigrama Empresarial**



**7. Equipo auditor**

Identificación	Cargo
Ing. Juan Carlos Aguirre Quezada	Auditor supervisor
Ariel Sebastián Hidalgo Torres	Auditor operativo

**8. Recursos materiales**

<b>Cantidad</b>	<b>Material</b>
1	Computadora
1	Impresora
1	Materiales de oficina

### 9. Plan de índices

<b>Índice</b>	<b>Referencias</b>
PP	Planificación Preliminar
PPP	Programa de Planificación Preliminar
PT	Papel de trabajo
ECIP	Evaluación de control interno preliminar
MPP	Memorando de planificación preliminar
PE	Planificación específica
PPE	Programa de planificación específica
ECIC	Evaluación de control interno por componentes
IECI	Informe de evaluación de control interno
E	Ejecución
H	Hallazgos
IC	Información y comunicación
IF	Informe final

## 10. Plan de marcas de auditoría

Marca	Significado
✓	Aprobado
X	No cumple
O	Verificado
■	Autorizado
T	Sin registro
€	Documento inexistente
+	Sin analizar
Δ	Verificación posterior
©	Calculado
N	No autorizado
NA	No aplica
I	Incorrecto
¥	Incompleto

<b>Elaborado por:</b> Sebastián Hidalgo	<b>Revisado por:</b> Juan Carlos Aguirre Quezada
<b>Fecha:</b> 15/04/2023	<b>Fecha:</b> 16/04/2023

## 2. Planificación Específica

**Oficio N:** 4

**Asunto:** Solicitud de información

Cuenca, 17 de abril de 2023

Sra. Cindy Arias Solano

**GERENTE DE LA CORPORACIÓN INMOBILIARIA ARIASOLANO CÍA.  
LTDA.**

Ciudad,

Estimada Sra. Cindy Arias Solano como es de su conocimiento me encuentro realizando una Auditoría de gestión a la Corporación Inmobiliaria Ariasolano Cía. Ltda., en el periodo fiscal del 01 de enero al 31 de diciembre del 2021, por lo que solicito de la manera más comedida posible la siguiente documentación:

- Manual de procesos y procedimientos de la Corporación.

Por su amable acogida a esta petición, me suscribo.

Sebastián Hidalgo Torres

**Estudiante a cargo de la Auditoría**

CORPORACIÓN INMOBILIARIA ARIASOLANO CÍA. LTDA.

AUDITORÍA DE GESTIÓN

EN EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

**CUESTIONARIO DE EVALUACIÓN DE CONTROL INTERNO POR COMPONENTES**

**ECIC - PE - 09 - 1/7**

**Objetivo:** Conocer, analizar y evaluar el funcionamiento que tiene la entidad según sus componentes con respecto al control interno.

**Objetivos Específicos:**

\* Analizar los procedimientos y políticas que se realizan según los procesos establecidos.

N°	Criterios de Evaluación	Respuesta			Valoración		Observaciones
		SI	NO	N/A	Calif.	Pond.	
<b>Proceso de Adquisición de Propiedades</b>							
1	¿Existe un comité o equipo encargado de la revisión y aprobación de las adquisiciones de propiedades?	X			8	10	Las revisiones para adquisiciones las realiza solamente la gerente y cuando son rubros grandes se toma la palabra de los accionistas.
2	¿Se realiza una evaluación detallada de la propiedad antes de proceder a la adquisición?	X			10	10	Con antelación se realizan estudios detallados para su compra.
3	¿Existe un análisis detallado de los costos y beneficios de la adquisición de cada propiedad?	X			10	10	Se realizan los análisis de costos y beneficios mucho antes de ser adquiridos.
4	¿Se lleva a cabo una verificación de antecedentes del vendedor antes de proceder con la adquisición?	X			8	10	Se lleva a cabo la verificación de antecedentes del vendedor cuando la compra es de un monto importante.
5	¿Existe un proceso de revisión y aprobación del contrato de compraventa de cada propiedad?	X			10	10	Se lleva a cabo las verificaciones de contratos vía legal y con su respectivo abogado.

6	¿Hay una política clara y documentada para el manejo de los fondos utilizados para la adquisición de propiedades?		X		0	10	No existe un documento que tenga por escrito los fondos totales para la adquisición de propiedades.
7	¿Se realiza una revisión detallada de la documentación legal de cada propiedad antes de su adquisición?	X			10	10	
8	¿Se realiza una verificación del historial de la propiedad, incluyendo la identificación de posibles pasivos o restricciones legales?	X			10	10	El apoyo legal maneja los posibles pasivos o restricciones legales.
9	¿Hay una política clara y documentada para el manejo de las obligaciones fiscales relacionadas con la adquisición de propiedades?		X		0	10	No existe documentación para obligaciones fiscales. Ya se da por entendido.
10	¿Se realiza una evaluación del mercado inmobiliario antes de proceder a la adquisición de una propiedad?	X			7	10	Se la realiza cuando son adquisiciones de alto monto económico, para pequeñas compras de inmuebles se lo hace al negociar y tener la mejor oferta.
11	¿Se lleva a cabo una evaluación del impacto financiero de la adquisición en el estado financiero de la empresa?	X			8	10	Se realizan reuniones entre accionistas para tratar el impacto que tuvo la compra realizada.
12	¿Se realiza una revisión detallada de los títulos de propiedad de cada propiedad antes de proceder a la adquisición?	X			10	10	
13	¿Se lleva a cabo una verificación del historial de pagos de impuestos de cada propiedad antes de proceder a la adquisición?	X			10	10	Antes de la compra se revisa el historial impositivo del inmueble.
14	¿Existe un proceso de revisión y aprobación de la valuación de cada propiedad antes de proceder a la adquisición?	X			5	10	La revisión y aprobación se realiza en gerencia, y la valuación también. No hay nadie más aparte de la gerente que revise los puntos que se tomaron en cuenta para realizar la adquisición.

15	¿Se realiza una evaluación de la ubicación y accesibilidad de cada propiedad antes de proceder a su adquisición?	X			10	10	
<b>TOTAL</b>					<b>116</b>	<b>150</b>	
<b>Proceso de Alquiler de Propiedades</b>							
16	¿Se realiza una verificación de antecedentes del inquilino antes de proceder con el alquiler?	X			10	10	
17	¿Existe un proceso de revisión y aprobación del contrato de arrendamiento de cada propiedad?	X			10	10	
18	¿Se lleva a cabo una evaluación de la capacidad financiera del inquilino antes de proceder con el alquiler?	X			7	10	Se realiza este procedimiento cuando el alquiler es de una bodega grande.
19	¿Hay una política clara y documentada para el manejo de los fondos relacionados con el alquiler de propiedades?		X		0	10	No existen documento que sustenten el manejo de fondos para la realización de alquileres.
20	¿Se realiza una revisión detallada de la documentación legal de cada propiedad antes de su alquiler?	X			10	10	
21	¿Hay una política clara y documentada para el manejo de las obligaciones fiscales relacionadas con el alquiler de propiedades?		X		0	10	No existe documentación sobre las obligaciones fiscales para alquiler de propiedades.
22	¿Se lleva a cabo una verificación del historial de pagos de impuestos de cada propiedad antes de proceder con el alquiler?	X			10	10	

23	¿Existe un proceso de revisión y aprobación de la valuación de cada propiedad antes de proceder con el alquiler?	X			10	10	Todo el personal participa para la valuación del alquiler.
24	¿Se realiza una evaluación del mercado inmobiliario antes de fijar el precio del alquiler de una propiedad?	X			9	10	Se realiza para los alquileres de bodegas.
<b>TOTAL</b>					<b>66</b>	<b>90</b>	
<b>Proceso de Gestión de Relaciones con los Clientes</b>							
25	¿Existe un sistema de seguimiento y registro de las transacciones con los clientes?	X			10	10	Existe un sistema de seguimiento de cuentas por parte de Contabilidad.
26	¿Se realiza una evaluación detallada de la propiedad antes de proceder a la adquisición?	X			10	10	
27	¿Se realizan encuestas de satisfacción para obtener retroalimentación de los clientes?		X		0	10	No se realizan encuestas de satisfacción a los clientes
28	¿Se han identificado los principales riesgos en la gestión de relaciones con los clientes?	X			10	10	Los riesgos son identificables porque los clientes ya llevan muchos años en la compañía.
29	¿Se cuenta con un plan de contingencia para manejar situaciones de crisis con los clientes?	X			7	10	El que hacer solo está presente en la dirección y solamente de forma verbal.
30	¿Se establecen metas y objetivos para el proceso de gestión de relaciones con los clientes?	X			10	10	
31	¿Existe un sistema de gestión de quejas y reclamaciones de los clientes?	X			10	10	Dentro de su web existen apartados para que los clientes puedan tener contacto con miembros de la compañía.

32	¿Se monitorea el cumplimiento de los acuerdos y compromisos con los clientes?	X			10	10	
33	¿Se verifica la calidad del servicio ofrecido a los clientes de manera periódica?	X			10	10	Los inmuebles permanecen en contante manejo por parte de la empresa para que exista calidad en el servicio.
34	¿Se tienen medidas para prevenir el uso inapropiado de información confidencial de los clientes?	X			7	10	Las medidas cautelares se encuentran en los equipos informáticos con clave de acceso.
35	¿Se ha capacitado al personal en habilidades de atención al cliente?	X			9	10	Los empleados al inicio de sus funciones recibieron pautas de cómo es la atención al cliente, pero esta no ha sido periódica.
36	¿Se mantiene actualizada la base de datos de los clientes?	X			10	10	
37	¿Se identifican oportunidades de negocio a través del análisis de la información de los clientes?	X			8	10	La base de datos de los clientes aporta para futuras oportunidades de negocio, pero estas no son bastas.
38	¿Se ha definido un proceso claro para la gestión de quejas y reclamos de los clientes?	X			10	10	
39	¿Se cuenta con un protocolo de respuesta ante situaciones de emergencia en la relación con los clientes?	X			10	10	La comunicación se encuentra habilitada a cualquier hora, cualquier día para situaciones de emergencia.
<b>TOTAL</b>					<b>131</b>	<b>150</b>	
<b>Proceso de Gestión de Inversiones</b>							
40	¿La empresa tiene una política clara de inversión y criterios de selección de activos?	X			10	10	

41	¿Los procedimientos de inversión están documentados y actualizados regularmente?		X		0	10	Los procedimientos de inversión se manejan verbalmente y en base a la experiencia.
42	¿Existe un comité de inversión que revise y apruebe las decisiones de inversión?	X			10	10	Los accionistas en conjunto con la gerente revisan las posibles inversiones.
43	¿Se realizan evaluaciones periódicas de los activos y se revisan los rendimientos obtenidos?	X			10	10	Se realizan reuniones para los rendimientos obtenidos parcialmente y para los totales.
44	¿Se mantiene una adecuada segregación de funciones entre los responsables de la toma de decisiones de inversión y la custodia de los activos?		X		0	10	Los dos campos son manipulados por los accionistas.
45	¿Se requiere la aprobación de más de una persona para la realización de una inversión?	X			10	10	Las inversiones se realizan entre la gerente y los accionistas.
46	¿Se lleva un registro actualizado y detallado de todas las inversiones realizadas por la empresa?	X			10	10	
47	¿Se establecen límites de exposición a ciertos tipos de activos o a un mismo emisor?	X			10	10	Los activos con más rubro se limitan a ser expuestos.
48	¿La empresa cuenta con un plan de contingencia para situaciones de mercado adversas?		X		0	10	La directiva no tiene planes de contingencia, funcionan dependiendo el ritmo de la industria.
49	¿La empresa mantiene una adecuada diversificación de su cartera de inversiones?	X			7	10	Su diversificación es poca por su alta experiencia solamente en bodegajes e inmuebles.
50	¿Se establecen políticas claras de venta de activos y se siguen consistentemente?	X			10	10	
51	¿Se cuenta con herramientas de seguimiento de la evolución de los mercados y la situación económica en general?	X			8	10	Se cuenta con conocimientos básicos de la evolución del mercado, a falta de herramientas tecnológicas.

52	¿La empresa cuenta con políticas de ética y cumplimiento en relación con sus actividades de inversión?	X			7	10	Dichas políticas estas establecidas verbalmente por la dirección.
53	¿Existe un programa de capacitación y entrenamiento para los responsables de la toma de decisiones de inversión?		X		0	10	Al ser basadas las inversiones por la experiencia de la dirección, no se posee capacitaciones en dicha rama.
<b>TOTAL</b>					<b>92</b>	<b>140</b>	
<b>TOTAL</b>		<b>44</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>405</b>	<b>530</b>	
<b>Responsables de la evaluación:</b>							
<b>Elaborado por:</b> Sebastián Hidalgo Torres				<b>Supervisado por:</b> Juan Carlos Aguirre Quezada			
<b>Fecha:</b> 20/04/2023				<b>Fecha:</b> 21/04/2023			

CORPORACIÓN INMOBILIARIA ARIASOLANO CÍA. LTDA.
AUDITORÍA DE GESTIÓN
EN EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021
<b>DETERMINACIÓN DEL NIVEL DE RIESGO Y CONFIANZA</b>
<b>MRC - 10 - PE - 1/3</b>

Gracias a los totales obtenidos del cuestionario de control interno por procesos se determinará el nivel de riesgo y confianza, por lo que la fórmula que desarrollará el nivel de confianza es:

$$\text{Nivel de Confianza} = \frac{\text{Calificación total}}{\text{Ponderación total}} * 100$$

Por consecuente se determina el nivel de riesgo con la siguiente fórmula:

$$\text{Nivel de Riesgo} = 1 - \frac{\text{Calificación total}}{\text{Ponderación total}} * 100$$

La calificación obtenida en el cuestionario de control interno por componentes fue de 405 sobre el total ponderado de la evaluación que es 530. Al aplicar las fórmulas mencionadas anteriormente, se obtuvo los siguientes resultados:

$$\text{❖ Nivel de Confianza} = \frac{405}{530} * 100$$

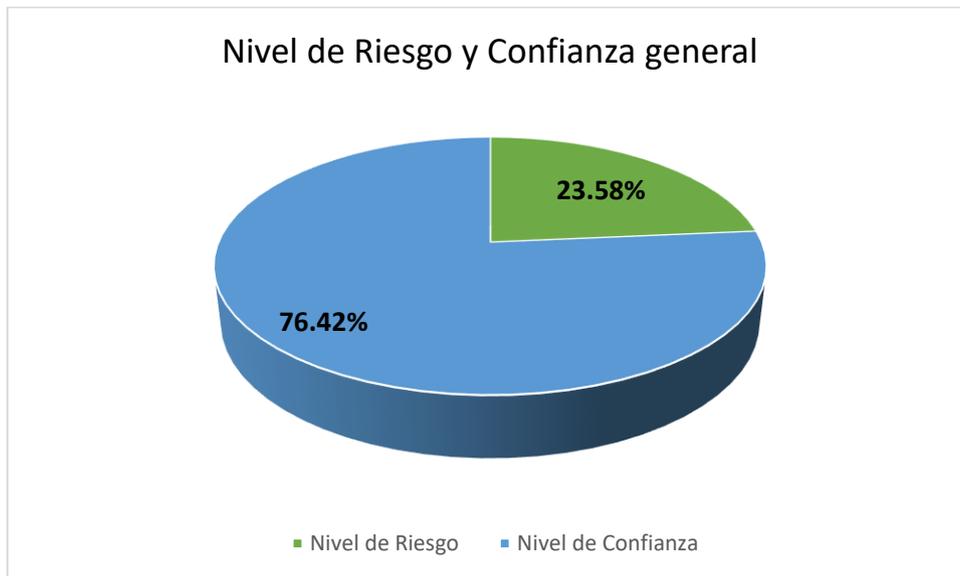
$$\text{Nivel de Confianza} = 76.42\%$$

$$\text{❖ Nivel de Riesgo} = 1 - \frac{753}{1100} * 100$$

$$\text{Nivel de Riesgo} = 23.58\%$$

Nivel de Confianza		
<b>Bajo</b>	<b>Moderado</b>	<b>Alto</b>
15% - 50%	51% - 75%	76% - 95%
<b>Alto</b>	<b>Moderado</b>	<b>Bajo</b>
Nivel de Riesgo		

La Corporación Inmobiliaria Ariasolano Cía. Ltda., según la evaluación de control interno por procesos se encuentra en un nivel de confianza Alto y un nivel de riesgo Bajo lo que significa que, los procesos diseñados por componentes están funcionando de manera efectiva y que un bajo nivel de procesos necesita de ser tratados.



A continuación, se muestra por procesos los resultados obtenidos por la evaluación de control interno por procesos:

Procesos	Calificación Total	Ponderación Total	Nivel de Confianza	Resultado	Nivel de Riesgo	Resultado
Proceso de Adquisición de Propiedades	116	150	77.33%	Alto	22.67%	Bajo
Proceso de Alquiler de Propiedades	66	90	73.33%	Moderado	26.67%	Moderado
Proceso de Gestión de Relaciones con los Clientes	131	150	87.33%	Alto	12.67%	Bajo
Proceso de Gestión de Inversiones	92	140	65.71%	Moderado	34.29%	Moderado

Según el cuadro mostrado, del sistema de control interno por procesos en promedio, se muestra que de nivel de confianza alto existe un 82.33% y que en el nivel moderado existe un promedio para los dos procesos de 69.52%, por otro lado, el total de los riesgos ponderados es de 27.08%, por lo que se encuentran en un nivel bajo de riesgo y sus procedimientos por procesos funcionan con pocas fallas.

<b>Elaborado por:</b> Sebastián Hidalgo T.	<b>Revisado por:</b> Juan Carlos Aguirre Q.
<b>Fecha:</b> 23/04/2023	<b>Fecha:</b> 24/04/2023

CORPORACIÓN INMOBILIARIA ARIASOLANO CÍA. LTDA.

AUDITORÍA DE GESTIÓN

EN EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

**MATRIZ DE RIESGO Y ENFOQUE**

**MRE - 11 - PE - 1/8**

Procesos	Riesgo Inherente	Riesgo de control	Enfoque del examen	
	Alto	Bajo	Prueba de cumplimiento	Prueba sustantiva
<b>Proceso de Adquisición de Propiedades</b>	El nivel inherente del proceso de adquisición de propiedades es alto debido a las siguientes razones:	Por lo obtenido en la evaluación de control interno por componentes, el nivel de riesgo del proceso de adquisición de propiedades es bajo debido a que:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verificar, que adquisiciones realizadas en el año tenían presupuestos documentados. Con la finalidad de saber la cantidad de inmuebles o bodegas que no tenían dicho presupuesto.</li> <li>• Verificar que la aprobación y revisión de las adquisiciones de</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Analizar cuál es el uso y/o redito que presentan los inmuebles o bodegas adquiridas, con el propósito de conocer si el gasto realizado está a la par de los beneficios esperados.</li> <li>• Calcular mediante Indicadores de gestión financieros el desempeño que han mostrado las</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Monto de la inversión: El costo de la adquisición de propiedades actualmente es alto, lo que aumenta el riesgo de errores o irregularidades en el proceso de adquisición.</li> <li>• Complejidad del proceso: El proceso de adquisición de propiedades es complejo y</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• No existe documentación que suscriba el presupuesto destinado para la adquisición de inmuebles o bodegas en 2021.</li> <li>• La revisión y aprobación de las adquisiciones de propiedades</li> </ul>		

	<p>tiene muchas partes, lo que aumenta el riesgo de errores o falta de control en cada paso.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Búsqueda y selección de propiedades: La selección de propiedades es un proceso subjetivo que puede estar influenciado por intereses personales, lo que aumenta el riesgo de mala praxis en su adquisición.</li> <li>• Financiamiento: El proceso de financiamiento de la adquisición involucra varias partes, como bancos, prestamistas privados o inversores, lo que aumenta el</li> </ul>	<p>solamente está dirigido por la gerente.</p>	<p>propiedades se den entre la dirección y los socios, con el propósito de que todas las partes se encuentren en un consenso al momento de la compra.</p>	<p style="text-align: right;"><b>MRE - 11 - PE - 2/8</b></p> <p>adquisiciones en el periodo.</p>
--	---	--	---	--

	riesgo de distintas irregularidades.			<b>MRE - 11 - PE - 3/8</b>
<b>Proceso de Alquiler de Propiedades</b>	<b>Alto</b>	<b>Moderado</b>	<b>Prueba de cumplimiento</b>	<b>Prueba sustantiva</b>
	<p>El nivel inherente del proceso de alquiler de propiedades es alto debido a las siguientes razones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Incumplimiento en el pago de los alquileres por parte de los inquilinos, lo que genera problemas de flujo de efectivo para la inmobiliaria.</li> <li>• Ocultamiento de información relevante por parte de los inquilinos al momento de firmar el contrato de alquiler, como antecedentes crediticios</li> </ul>	<p>Por lo obtenido en la evaluación de control interno por componentes, el nivel de riesgo del proceso de alquiler de propiedades es moderado debido a que:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• No se realizan evaluaciones del mercado inmobiliario para las pequeñas y medianas bodegas.</li> <li>• La entidad no lleva a cabo evaluaciones sobre la capacidad financiera del inquilino antes de proceder con el alquiler de pequeños inmuebles o bodegas.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verificar desde que tamaño de bodegas se implementa las evaluaciones de precios en el mercado, para de esa manera encontrar las bodegas excluyentes de este tipo de análisis.</li> <li>• Verificar cuales son los precios base de alquiler de inmuebles y bodegas para iniciar una evaluación de capacidad financiera a los inquilinos, con el fin de</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Revisar las facturas que se han dado a los clientes en el periodo establecido, con el propósito de analizar si se han realizado los pagos en tiempo y forma.</li> <li>• Detallar la información histórica relevante de los clientes o empresas que alquilan las instalaciones de la compañía, con el propósito de mostrar antecedentes económicos, impago,</li> </ul>

	<p>o laborales, lo que aumenta el riesgo de impago.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Daños a la propiedad por parte de los inquilinos, lo que genera costos de reparación o reacondicionamiento.</li> <li>• Demandas por parte de los inquilinos, ya sea por incumplimiento de contrato, falta de mantenimiento o incumplimiento de normas.</li> </ul>		<p>contabilizar el número de inmuebles y bodegas que quedan fuera de esta evaluación y si son la mayoría o minoría.</p>	<p style="text-align: right;"><b>MRE - 11 - PE - 4/8</b></p> <p>problemas con la compañía, destrucción a las instalaciones, entre otros.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Desarrollar un registro de las inspecciones que se realizan a las bodegas de almacenaje, con el propósito de determinar si las mismas se encuentran en buen estado y si se realizan periódicamente.</li> <li>• Cuantificar el total de quejas o reclamos de los inquilinos en el periodo y revisar cuantos de ellos fueron gestionado por la</li> </ul>
--	--	--	---	---

				<b>MRE - 11 - PE - 5/8</b>
				<p>compañía, con el propósito de saber cuáles son las quejas más comunes y cuales son aquellas que no se dan respuesta.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Diseñar Indicadores de gestión con el propósito de medir el desempeño que tiene el proceso de alquiler de propiedades.</li> </ul>
	<b>Bajo</b>	<b>Bajo</b>	<b>Prueba de cumplimiento</b>	<b>Prueba sustantiva</b>
	<p>El nivel inherente del Proceso de Gestión de Relaciones con los Clientes es bajo debido a las siguientes razones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Las transacciones son sencillas y directas, sin</li> </ul>	<p>Por lo obtenido en la evaluación de control interno por componentes, el nivel de riesgo del Proceso de Gestión de Relaciones es bajo debido a que:</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verificar que los equipos computarizados contengan claves de difícil acceso y/o software adquirido por la compañía para</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Realizar un análisis de la retención de clientes, para determinar si están satisfechos y si están renovando sus contratos de alquiler o si están</li> </ul>

<b>Proceso de Gestión de Relaciones con los Clientes</b>	<p>demasiadas complicaciones en términos de documentación y autorización.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La mayoría de los clientes tienen un interés legítimo en las propiedades o servicios que se ofrecen, lo que reduce el riesgo de comportamientos fraudulentos o ilegales.</li> <li>• Las relaciones con los clientes son a largo plazo, lo que permite establecer una relación de confianza y lealtad, lo que a su vez reduce</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• No se realizan encuestas de satisfacción al cliente.</li> <li>• Se tiene un nivel inapropiado de protección a la información confidencial de los clientes</li> <li>• Verificar que se cuenta con un registro actualizado de los datos de contacto de los clientes, incluyendo teléfono, correo electrónico y dirección.</li> </ul>	<p>proteger la información de sus clientes.</p>	<b>MRE - 11 - PE - 6/8</b>
				<p>adquiriendo más propiedades a través de la inmobiliaria</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Calcular cuantos inmuebles y bodegas están siendo ocupadas por empresas o personas naturales y cuales duran más, con el propósito de saber a cuál mercado balancearse más al momento de elegir un alquiler a largo plazo.</li> <li>• Diseñar Indicadores de gestión sobre la productividad y calidad, con el propósito de medir la efectividad sobre las</li> </ul>

	<p>el riesgo de conflictos y malentendidos.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Los clientes suelen ser particulares o empresas con una buena reputación, lo que reduce el riesgo de fraude o malas intenciones.</li> </ul>			<p><b>MRE - 11 - PE - 7/8</b></p> <p>relaciones con los clientes.</p>
	<b>Alto</b>	<b>Moderado</b>	<b>Prueba de cumplimiento</b>	<b>Prueba sustantiva</b>
	<p>El nivel inherente del Proceso de Gestión de Inversiones es alto debido a las siguientes razones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Inversiones de alto valor: Las inversiones en propiedades o terrenos de la compañía son de alto valor, lo que aumenta el</li> </ul>	<p>Por lo obtenido en la evaluación de control interno por componentes, el nivel de riesgo del Proceso de Gestión de Inversiones es moderado debido a que:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Los procedimientos de inversión se manejan verbalmente y en base a la experiencia.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verificar que los socios respondan favorablemente a las inversiones realizadas por la gerencia sin la utilización de medios documentales sobre la misma.</li> <li></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Detallar las metas de cada una de las inversiones hechas en el periodo, con el propósito de constatar si están cumpliendo con el ideal de la inversión.</li> <li>Examinar el listado de las bodegas con menor</li> </ul>

<b>Proceso de Gestión de Inversiones</b>	<p>riesgo de pérdida significativa si la inversión no tiene éxito.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Volatilidad del mercado: El valor de las propiedades fluctúa rápidamente debido a la demanda del mercado, la situación económica y otros factores externos, lo que aumenta el riesgo de pérdida.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La directiva no tiene planes de contingencia para situaciones adversas, funcionan dependiendo el ritmo de la industria.</li> <li>No existen capacitaciones de inversión en inmobiliarias, solo a base de su experiencia.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verificar que se realizan evaluaciones periódicas del rendimiento de las inversiones.</li> </ul>	<b>MRE - 11 - PE - 8/8</b>
				<p>utilidad, en virtud de evaluarlas e identificar el proceso de reinversión.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Diseñar indicadores de gestión sobre la inversión, con el propósito de medir el desempeño, eficiencia y eficacia de dichos movimientos.</li> </ul>
<b>Elaborado por:</b> Sebastián Hidalgo T.		<b>Supervisado por:</b> Juan Carlos Aguirre Q.		
<b>Fecha:</b> 26/04/2023		<b>Fecha:</b> 27/04/2023		

CORPORACIÓN INMOBILIARIA ARIASOLANO CÍA. LTDA.
AUDITORÍA DE GESTIÓN
EN EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021
<b>PLAN DE MUESTREO</b>
<b>PM – 01 – PE – 1/1</b>

### **Determinación del tamaño de la muestra**

Debido a que los distintos procesos seleccionados poseen poblaciones que son pequeñas y pueden ser determinadas sin la necesidad de una muestra, se procede a realizar los distintos procedimientos de manera global.

<b>Elaborado por:</b> Sebastián Hidalgo T.	<b>Revisado por:</b> Juan Carlos Aguirre Q.
<b>Fecha:</b> 25/04/2023	<b>Fecha:</b> 25/04/2023

### 3. Ejecución

CORPORACIÓN INMOBILIARIA ARIASOLANO CÍA. LTDA.
AUDITORÍA DE GESTIÓN
EN EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021
<b>VERIFICACIÓN DE ADQUISICIONES CON EL PRESUPUESTO DOCUMENTADO</b>
<b>VAPD – 01 – E – 1/3</b>

Dentro del proceso de adquisición de propiedades se encuentra la prueba de cumplimiento de verificación de adquisiciones con el presupuesto documentado, con la finalidad de saber la cantidad de inmuebles o bodegas que no tenían dicho presupuesto.

N.-	Tipo de adquisición	Tamaño	Presupuesto documentado
1	Bodega 1	850m2	✓
2	Bodega 2	800m2	✓
3	Bodega 3	535m2	✓
4	Bodega 4	850m2	✓
5	Bodega 5	800m2	✓
6	Bodega 6	324m2	✗
7	Bodega 7	760m2	✓
8	Bodega 8A	401.45m2	✗
9	Bodega 8B	175m2	✗
10	Bodega 9	651m2	✓
11	Bodega 10	673m2	✓
12	Bodega 11	298.50m2	✗
13	Bodega 12	912.80m2	✓
14	Bodega 13	1035m2	✓
15	Bodega 14	289.4m2	✗
16	Bodega 15	105m2	✗
17	Bodega 16	165m2	✗
18	Bodega 1C	855m2	✓

Marcas	
✓	Verificado
✗	No cumple

### Indicadores

% Presupuesto documentado	# adquisiciones con presupuestos documentados	
	Total de adquisiciones	
# adquisiciones con presupuestos documentados	11	<b>61%</b>
Total de adquisiciones	18	

### Conclusión

Se ha verificado que en la compañía existen 18 bodegas de las cuales 11 superan los 535m2, esta es la base con la que se realizan los presupuestos con documentación, determinando un 61% del total. Lo cual indica que el 39% de las bodegas en la compañía no generan documentación de sus presupuestos para su adquisición y que las bodegas menores al tamaño ya mencionado no realizan este procedimiento.



- [Inicio](#)
- [Nosotros](#)
- [Contactos](#)
- [Bodegas](#)



## Bodega 9

**ARRENDADO**

Área de 651 m2, alto de 5 m, 2 oficinas, 4 baños, acceso directo desde la vía pública. Documentado por la dirección. ✓

- [☰ Detalles](#)
- [🖼️ Galería](#)

## Características



**Bodega 13**  
**ARRENDADA**

Área de 1035.80 m2, alto de 7 m, acceso directa desde la vía pública, ideal para centro comercial o de acopio . Documentado por la dirección. ✓

[Detalles](#) [Galería](#)

## Características

**Bodega 16**  
**ARRENDADO**

La bodega con 105 m2, está localizada dentro de un centro de bodegaje privado. ✗

[Detalles](#) [Galería](#)

## Características

<b>Elaborado por:</b> Sebastián Hidalgo T.	<b>Revisado por:</b> Juan Carlos Aguirre Q.
<b>Fecha:</b> 27/04/2023	<b>Fecha:</b> 28/04/2023

CORPORACIÓN INMOBILIARIA ARIASOLANO CÍA. LTDA.
AUDITORÍA DE GESTIÓN
EN EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021
<b>VERIFICACIÓN DE LA REVISIÓN DE ADQUISICIONES ENTRE LA GERENCIA Y SOCIOS</b>
<b>VAAP – 01 – E – 1/3</b>

Dentro del proceso de adquisición de propiedades se encuentra la prueba de cumplimiento sobre la verificación de la revisión de adquisiciones entre la gerencia y socios, con la finalidad de que todas las partes se encuentren en un consenso al momento de la compra.

N.-	Tipo de adquisición	Valor	Revisión para la adquisición	
			Socio 1 (Luis Arias)	Socio 2 (Cindy Arias/Gerente)
1	Lote sector Batan	\$ 164,773.83	✓	✓
2	Lote E39	\$ 23,710.71	✗	✓
3	Lote E38	\$ 12,640.43	✗	✓
4	Lote E37	\$ 21,017.84	✗	✓
5	Lote E36A	\$ 25,024.37	✗	✓
6	Lote 2	\$ 16,198.43	✗	✓
7	Lote 3	\$ 177,997.23	✓	✓
8	Lote 4	\$ 232,998.48	✓	✓
9	Lote 5	\$ 107,983.21	✓	✓
10	Lote 6	\$ 107,983.21	✓	✓
11	Lote 7	\$ 107,983.21	✓	✓
12	Lote 8	\$ 107,812.89	✓	✓
13	Lote 9	\$ 107,812.89	✓	✓
14	Lote 10	\$ 107,812.89	✓	✓
15	Lote 11	\$ 107,812.89	✗	✓
16	Lote 12	\$ 107,812.89	✗	✓
17	Lote 13	\$ 442,850.40	✓	✓
18	Lote L3	\$ 433,326.29	✓	✓

19	Lote L4	\$ 1,169,409.39	✓	✓
20	Edificio Atahualpa	\$ 518,008.00	✓	✓
21	Solar y construcción	\$ 11,645.20	✓	✓
<b>Marcas</b>				
	✓		Verificado	
	✗		No cumple	

### Indicadores

% Revisiones para la adquisición	# revisiones hechas por los dos socios	
	Total de revisiones	
# revisiones hechas por los dos socios	14	<b>66.67%</b>
Total de revisiones	21	

### Conclusión

Se ha verificado que en la entidad un 66.67% de las adquisiciones realizadas han tenido revisiones y aprobaciones por parte de los dos socios, mientras que el 33.33% lo ha realizado solamente la gerente, se determina que las aprobaciones realizadas por el socio mayoritario están mayormente abarcadas por las adquisiciones con montos más significativos.

CUADRO DE VALUOS BIENES A SER APORTADOS A LA SOCIEDAD "CORPORACION INMOBILIARIA ARIASOLANO CIA. LTDA."

Sector	Descripción	Clave Catastral	Valor
El Batán	Lote Sector Batán	0801002007000	164773,83
La Compañía	Lote E39	1410008033000	23710,71
	Lote E38	1410008034000	12640,43
	Lote E37	1410008004000	21017,84
	Lote E36A	1410008040000	25024,37
Monay	Lote 2	1303053018000	16198,43
	Lote 3	1303053007000	177997,23
	Lote 4	1303053008000	232998,48
	Lote 5	1303053009000	107983,21
	Lote 6	1303053010000	107983,21
	Lote 7	1303053011000	107983,21
	Lote 8	1303053012000	107812,89
	Lote 9	1303053013000	107812,89
	Lote 10	1303053014000	107812,89
	Lote 11	1303053015000	107812,89
	Lote 12	1303053016000	107812,89
	Lote 13	1303053017000	442850,4
	Parroquia El Batán	Lote L3	1501036014000
Lote L4		1501036015000	1169409,39
Calle Jaime Roldos	Edificio Atahualpa	0301036025000	518008
Machala	Solar y Construcción	10303201001	11645,2
<b>TOTAL APORTE ESPECIES</b>			<b>\$ 4.112.614,68</b>

**Elaborado por:** Sebastián Hidalgo T.

**Revisado por:** Juan Carlos Aguirre Q.

**Fecha:** 27/04/2023

**Fecha:** 28/04/2023

**CORPORACIÓN INMOBILIARIA ARIASOLANO CÍA. LTDA.**

**AUDITORÍA DE GESTIÓN**

**EN EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021**

**VERIFICACIÓN DEL USO Y/O RÉDITO QUE PRESENTAN LOS INMUEBLES Y BODEGAS**

**ACCP – 01 – E – 1/3**

Dentro del proceso de adquisición de propiedades se encuentra la prueba sustantiva sobre el análisis del uso y/o rédito que presentan los inmuebles o bodegas, con el propósito de conocer si el gasto realizado está a la par de los beneficios esperados.

<b>N.-</b>	<b>Tipo de adquisición</b>	<b>Valor/Tamaño</b>	<b>Uso</b>	<b>Monto que genera anualmente</b>	<b>Verificación</b>	<b>Beneficio obtenido</b>
1	Lote sector Batan	\$ 164,773.83	Alquiler	\$ 42,800.00	©	✓
2	Lote E39	\$ 23,710.71	Sin uso	\$ -	©	✗
3	Lote E38	\$ 12,640.43	Alquiler	\$ 29,600.00	©	✓
4	Lote E37	\$ 21,017.84	Alquiler	\$ 31,500.00	©	✓
5	Lote E36A	\$ 25,024.37	Sin uso	\$ -	©	✗
6	Lote 2	\$ 16,198.43	Alquiler	\$ 27,400.00	©	✓
7	Lote 3	\$ 177,997.23	Alquiler	\$ 40,200.00	©	✓
8	Lote 4	\$ 232,998.48	Alquiler	\$ 41,300.00	©	✓
9	Lote 5	\$ 107,983.21	Alquiler	\$ 40,100.00	©	✓
10	Lote 6	\$ 107,983.21	Alquiler	\$ 37,450.00	©	✓
11	Lote 7	\$ 107,983.21	Alquiler	\$ 38,500.00	©	✓
12	Lote 8	\$ 107,812.89	Sin uso	\$ -	©	✗
13	Lote 9	\$ 107,812.89	Sin uso	\$ -	©	✗
14	Lote 10	\$ 107,812.89	Alquiler	\$ 39,600.00	©	✓
15	Lote 11	\$ 107,812.89	Alquiler	\$ 28,900.00	©	✓
16	Lote 12	\$ 107,812.89	Sin uso	\$ -	©	✗
17	Lote 13	\$ 442,850.40	Alquiler	\$ 41,300.00	©	✓
18	Lote L3	\$ 433,326.29	Alquiler	\$ 36,000.00	©	✓

19	Lote L4	\$ 1,169,409.39	Sin uso	\$ -	©	×
20	Edificio Atahualpa	\$ 518,008.00	Alquiler	\$ 21,000.00	©	✓
21	Solar y construcción	\$ 11,645.20	Alquiler	\$ 16,500.00	©	✓
22	Bodega 1	850m2	Alquiler	\$ 20,750.00	©	✓
23	Bodega 2	800m2	Alquiler	\$ 19,870.00	©	✓
24	Bodega 3	535m2	Alquiler	\$ 15,200.00	©	✓
25	Bodega 4	850m2	Alquiler	\$ 20,460.00	©	✓
26	Bodega 5	800m2	Alquiler	\$ 19,600.00	©	✓
27	Bodega 6	324m2	Alquiler	\$ 12,200.00	©	✓
28	Bodega 7	760m2	Alquiler	\$ 17,900.00	©	✓
29	Bodega 8A	401.45m2	Alquiler	\$ 12,600.00	©	✓
30	Bodega 8B	175m2	Alquiler	\$ 7,500.00	©	✓
31	Bodega 9	651m2	Alquiler	\$ 16,350.00	©	✓
32	Bodega 10	673m2	Alquiler	\$ 16,500.00	©	✓
33	Bodega 11	298.50m2	Alquiler	\$ 11,150.00	©	✓
34	Bodega 12	912.80m2	Alquiler	\$ 20,100.00	©	✓
35	Bodega 13	1035m2	Alquiler	\$ 21,400.00	©	✓
36	Bodega 14	289.4m2	Alquiler	\$ 10,000.00	©	✓
37	Bodega 15	105m2	Alquiler	\$ 6,500.00	©	✓
38	Bodega 16	165m2	Alquiler	\$ 7,000.00	©	✓
39	Bodega 1C	855m2	Alquiler	\$ 18,000.00	©	✓

Marcas	
✓	Verificado
×	No cumple
©	Calculado

**Indicadores**

% Beneficio obtenido	# beneficios obtenidos por inmuebles y bodegas	
	Total de inmuebles y bodegas	
# beneficios obtenidos por inmuebles y bodegas	33	<b>84.62%</b>
Total de inmuebles y bodegas	39	

**Conclusión**

Se ha determinado que el 84.62% de los inmuebles y bodegas están teniendo su respectivo uso en los cuales generan montos anuales, mientras que el 15.38% de los inmuebles y bodegas están sin uso y perdiendo su auge de rentabilidad, sobre todo el Lote 4, el cual su valor de adquisición fue de \$1,169,409.39 y sigue perdiendo valor su inversión al no generar ganancia.

<b>Elaborado por:</b> Sebastián Hidalgo T.	<b>Revisado por:</b> Juan Carlos Aguirre Q.
<b>Fecha:</b> 29/04/2023	<b>Fecha:</b> 29/04/2023

**CORPORACIÓN INMOBILIARIA ARIASOLANO CÍA. LTDA.**

**AUDITORÍA DE GESTIÓN**

EN EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

**VERIFICACIÓN DE EVALUACIONES DEL MERCADO PARA ALQUILER DE BODEGAS**

**VIEM – 01 – E – 1/4**

Dentro del proceso de alquiler de propiedades se encuentra la prueba de cumplimiento de verificación de evaluaciones del mercado para alquiler de bodegas, para de esta manera encontrar las bodegas excluyentes de este tipo de análisis.

<b>N.-</b>	<b>Tipo de alquiler</b>	<b>Tamaño</b>	<b>Monto que genera anualmente</b>	<b>Evaluados en el mercado de alquileres de bodegas</b>
1	Bodega 1	850m2	\$ 20,750.00	✓
2	Bodega 2	800m2	\$ 19,870.00	✓
3	Bodega 3	535m2	\$ 15,200.00	✗
4	Bodega 4	850m2	\$ 20,460.00	✓
5	Bodega 5	800m2	\$ 19,600.00	✓
6	Bodega 6	324m2	\$ 12,200.00	✗
7	Bodega 7	760m2	\$ 17,900.00	✓
8	Bodega 8A	401.45m2	\$ 12,600.00	✗
9	Bodega 8B	175m2	\$ 7,500.00	✗
10	Bodega 9	651m2	\$ 16,350.00	✗
11	Bodega 10	673m2	\$ 16,500.00	✗
12	Bodega 11	298.50m2	\$ 11,150.00	✗
13	Bodega 12	912.80m2	\$ 20,100.00	✓
14	Bodega 13	1035m2	\$ 21,400.00	✓
15	Bodega 14	289.4m2	\$ 10,000.00	✗
16	Bodega 15	105m2	\$ 6,500.00	✗
17	Bodega 16	165m2	\$ 7,000.00	✗
18	Bodega 1C	855m2	\$ 18,000.00	✓

Marcas	
✓	Verificado
✗	No cumple

### Indicadores

% Evaluados en el mercado de alquileres de bodegas	# bodegas que si tienen las evaluaciones del mercado	
	Total de evaluaciones	
# bodegas que si tienen las evaluaciones del mercado	8	<b>44.44%</b>
Total de evaluaciones	18	

### Conclusiones

Se ha determinado que el 44.44% de las evaluaciones hechas para el mercado de alquiler de bodegas son para aquellas que poseen un monto adquisitivo mayor a \$6500 anual, mientras que el 55.56% el cual pertenece a las pequeñas y medianas bodegas no se realizan dichas evaluaciones, por lo que se pierde en la mayoría de las bodegas una mayor rentabilidad al no tener nociones de la industria en esos niveles del servicio. Cabe mencionar que los servicios prestados de bodegaje por parte de la Corporación Ariasolano equiparan un 24% del mercado, por lo que sus estimaciones aún para las bodegas más grandes pueden alcanzar una utilidad mayor.



- Inicio
- Nosotros
- Contactos
- Bodegas



### Ubicación

Av. Federación Deportiva del Azuay y Calle José Alejandro Eguez y Villamar, a 4 min. del Parque Industrial, Sector Las Orquídeas. [Ver Mapa](#)



### Detalles

- Área 850 m2.
- Alto de 9 m.
- Oficinas en mezanine.
- 4 Baños.
- Parqueo 200 m2.
- Puerta metálica principal exterior
- Puerta grande metálica de ingreso.
- Puerta peatonal
- Según valoración 



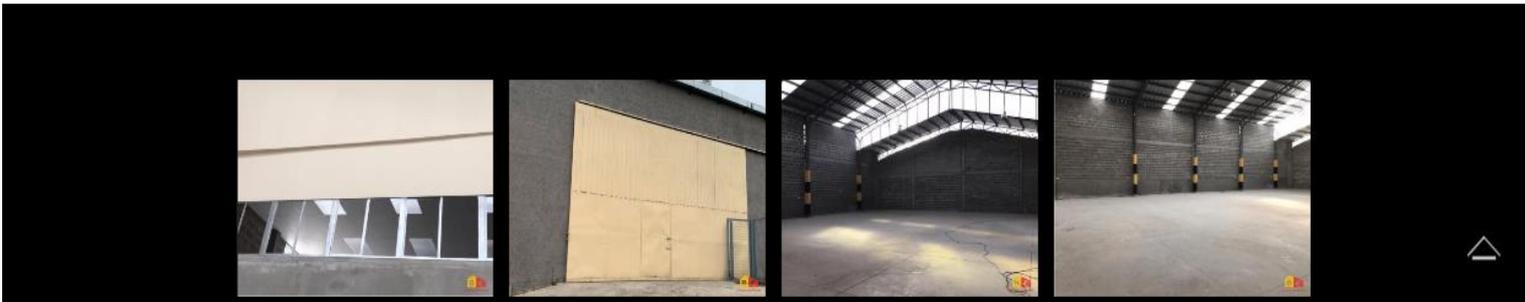
### Estructura

- Piso de hormigón armado, rasanteado y pulido.
- Paredes de bloque visto.
- Cubierta de galvalumen.
- Planchas translúcidas de cubicarbonato.
- Iluminación industrial.
- Iluminación natural.



### Generales

- Medidor de Agua
- Medidor de Luz
- Servicio de mantenimiento
- Servicio de reparaciones
- Vías Pavimentadas
- Acceso a tráiler
- Guardiañia privada 24/7
- Cámaras de seguridad HD



- Inicio
- Nosotros
- Contactos
- Bodegas



### Ubicación

Av. Federación Deportiva del Azuay y Calle José Alejandro Eguez y Villamar, a 4 min. del Parque Industrial, Sector Las Orquídeas. [Ver Mapa](#)



### Detalles

- Área 760 m2.
- Oficina.
- Alto de 5 m.
- 1 Baños.
- puerta lanfort.
- Según valoración 



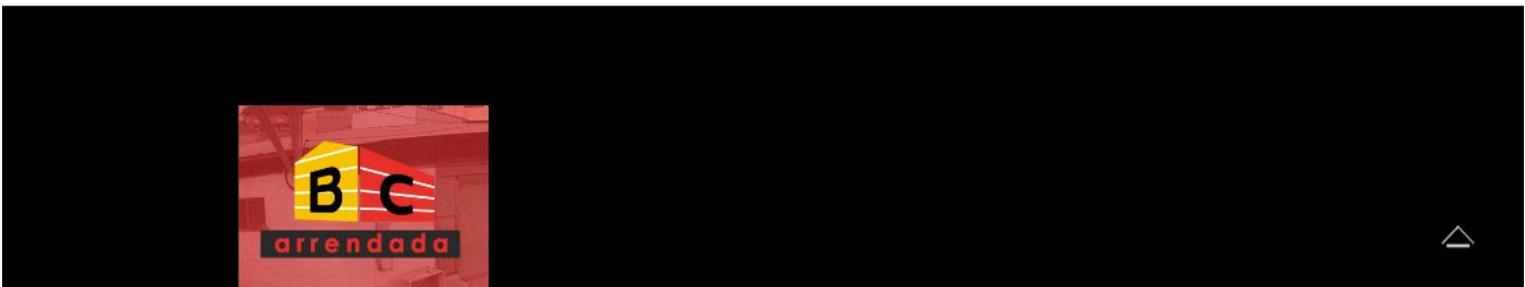
### Estructura

- Piso de hormigón pulido.
- Paredes de bloque visto.
- Cubierta de galvalumen.
- Planchas translúcidas.
- Iluminación industrial.
- Iluminación natural.



### Generales

- Medidor de Agua
- Medidor de Luz
- Servicio de mantenimiento
- Servicio de reparaciones
- Vías Pavimentadas
- Acceso a tráiler
- Guardiañia privada 24/7
- Cámaras de seguridad FHD





- Inicio
- Nosotros
- Contactos
- Bodegas



### Ubicación

Av. Federación Deportiva del Azuay y Cornelio Crespo Toral, a 4 min. del Parque Industrial, Sector Las Orquídeas. [Ver mapa](#)



### Detalles

- Área 289.4 m2.
- 1 Oficina.
- Alto de 5 m.
- 2 Baños.
- 1 Lavandería.
- 1 Puerta metálica lanfor
- 1 Puerta metálica peatonal.
- \$850 negociables. ✘



### Estructura

- Piso de hormigón pulido.
- Paredes de bloque pintado.
- Cubierta de galvalumen.
- Planchas translúcidas.
- Iluminación industrial.
- Iluminación natural.
- Sensores magnéticos en la puerta.



### Generales

- Medidor de Agua
- Medidor de Luz
- Servicio de mantenimiento
- Servicio de reparaciones
- Vías Pavimentadas
- Acceso a tráiler
- Vigilancia a través de cámaras de seguridad FHD



<b>Elaborado por:</b> Sebastián Hidalgo T.	<b>Revisado por:</b> Juan Carlos Aguirre Q.
<b>Fecha:</b> 30/04/2023	<b>Fecha:</b> 30/04/2023

CORPORACIÓN INMOBILIARIA ARIASOLANO CÍA. LTDA.
AUDITORÍA DE GESTIÓN
EN EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021
<b>VERIFICACIÓN DEL PRECIO DE INMUEBLES Y BODEGAS PARA INICIAR UNA REVISIÓN FINANCIERA DEL CLIENTE</b>
<b>VBAE – 01 – E – 1/2</b>

Dentro del proceso de alquiler de propiedades se encuentra la prueba de cumplimiento de verificación del precio de inmuebles y bodegas para iniciar una revisión financiera del cliente, con el fin de contabilizar el número de clientes que quedan fuera de esta evaluación y si son la mayoría o minoría.

N.-	Tipo de alquiler	Cliente	Monto que genera anualmente	Clientes a los que se revisa su capacidad financiera
1	Local	Corporación Favorita C.A.	\$ 17,920.00	✓
2	Locales	Tiendas Industriales tía S.A	\$ 12,944.72	✓
3	Bodega	Teclgo Miguel Fernando Narváz	\$ 2,260.05	✓
4	Bodega	CIM-Ciompagnie Internationale de Maintenance	\$ 1,064.00	✓
5	Bodega	Cristian Xavier Garcia Collahuazo	\$ 448.00	✗
6	Bodegas	carrocerías Olimpica Rosales jacome Cia. Ltda.	\$ 3,360.00	✓
7	Bodega	Carmita Elizabeth Villegas Cisneros	\$ 907.20	✗
8	Bodega	Moderna Alimentos S.A	\$ 2,540.16	✓
9	Terreno	Ptie-Phoenix Tower International Ecuador S.a	\$ 1,377.36	✓
10	Bodega	Distribuidora Distablasa S.A	\$ 2,500.00	✓
11	Terraza	Torreaviles S.A	\$ 1,069.39	✓
12	Departamento	Solinfra Cia. Ltda.	\$ 180.00	✗
13	Departamento	Leonardo Xavier Reyes Pesantez	\$ 245.00	✓
14	Departamento	Julio Ernesto Segovia Solano	\$ 285.00	✗
15	Departamento	Alfonso María Sumba Sumba	\$ 260.00	✗
16	Departamento	Nancy Carmen Amaguaya Yunda	\$ 270.00	✗
17	Departamento	Greicy Lorena Canchica Contreras	\$ 270.00	✗
18	Departamento	Jesús David Avendaño Maldonado	\$ 270.00	✗
19	Departamento	Chaidi Vanessa Fernández Fernández	\$ 280.00	✓

Marcas	
✓	Verificado
✗	No cumple

### Indicadores

% Clientes a los que se revisa su capacidad financiera	# Clientes a los que se realizó la revisión de capacidad financiera	
	Total de clientes	
# Clientes a los que se realizó la revisión de capacidad financiera	11	<b>57.90%</b>
Total de clientes	19	

### Conclusiones

Mediante la prueba de cumplimiento se ha determinado que el 57.90% de los clientes que alquilan ya sea inmuebles o bodegas se les realiza un análisis de capacidad financiera, este dato corresponde a una base anual media de alquiler de \$2397.93 en adelante. Se ha verificado que el 81.89% de los clientes a quienes se les realiza este tipo de evaluaciones son empresas constituidas, mientras que el 18.11% son clientes naturales, por lo que se tiene una mayor afinidad hacia las empresas de realizar evaluaciones de capacidad financiera debido a su nivel económico y las consecuencias y riesgos que pueden traer antes que una persona natural.

<b>Elaborado por:</b> Sebastián Hidalgo T.	<b>Revisado por:</b> Juan Carlos Aguirre Q.
<b>Fecha:</b> 30/04/2023	<b>Fecha:</b> 30/04/2023

CORPORACIÓN INMOBILIARIA ARIASOLANO CÍA. LTDA.
AUDITORÍA DE GESTIÓN
EN EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021
<b>VERIFICACIÓN DE FACTURAS EN TIEMPO Y FORMA</b>
<b>ACCP – 01 – E – 1/7</b>

Dentro del proceso de alquiler de propiedades se encuentra la prueba sustantiva de verificación de facturas, con el propósito de analizar si se han realizado los pagos en tiempo y forma.

Fecha	Mes	Número de factura	Cliente	Tipo de servicio	Tiempo y forma establecido de pago	Verificación
18/01/2021	1 Enero	1142	Arias Solano Liliana Mariela	Servicio de Vigilancia y Seguridad	✗	©
04/01/2021	1 Enero	1127	Moderna Alimentos S.A	Servicio de Vigilancia y Seguridad	✓	©
04/01/2021	1 Enero	1125	Arias Solano Luis Angel Dr	Servicio de Vigilancia y Seguridad	✓	©
04/01/2021	1 Enero	1124	Litorey S.A	Servicio de Vigilancia y Seguridad	✓	©
04/01/2021	1 Enero	1123	ALSTOM TRANSPORT S.A	Servicio de Vigilancia y Seguridad	✓	©
04/01/2021	1 Enero	1122	Importadora Lartizco S.A	Servicio de Vigilancia y Seguridad	✓	©
04/01/2021	1 Enero	1121	Narvaez Velez Miguel Fernando Tlgo	Servicio de Vigilancia y Seguridad	✓	©
26/01/2021	1 Enero	1144	HERNANDEZ RODRIGUEZ YUMILI GEORGINA	Arriendos	✗	©

25/01/2021	1 Enero	1143	DISTRIBUIDORA MASAF S.A.S	Arriendos	✗	©
08/01/2021	1 Enero	1139	CIM-Compagnie Internationale de Maintenance	Arriendos	✗	©
04/01/2021	1 Enero	1136	Laboratorio de Cosmeticos Sabmi Cia Ltda	Arriendos	✓	©
04/01/2021	1 Enero	1135	AMAGUAYA YUNDA NANCY CARMEN	Arriendos	✓	©
04/01/2021	1 Enero	1134	Fernandez Fernandez Chaidi Vanessa	Arriendos	✓	©
04/01/2021	1 Enero	1133	Sumba Sumba Alfonso	Arriendos	✓	©
04/01/2021	1 Enero	1132	Segovia Solano Julio Ernesto	Arriendos	✓	©
04/01/2021	1 Enero	1131	Reyes Leonardo Dr.	Arriendos	✓	©
04/01/2021	1 Enero	1130	TORREAVILES S.A	Arriendos	✓	©
04/01/2021	1 Enero	1129	PTIE-PHOENIX TOWER INTERNATIONAL ECUADOR S.A.	Arriendos	✓	©
04/01/2021	1 Enero	1128	DISTRIBUIDORA DE TABLEROS DEL AUSTRO S.A. DISTABLASA	Arriendos	✓	©
04/01/2021	1 Enero	1126	Moderna Alimentos S.A	Arriendos	✓	©
04/01/2021	1 Enero	1120	Narvaez Velez Miguel Fernando Tlgo	Arriendos	✓	©
04/01/2021	1 Enero	1119	Narvaez Velez Miguel Fernando Tlgo	Arriendos	✓	©
04/01/2021	1 Enero	1118	MARCIMEX S.A.	Arriendos	✓	©
04/01/2021	1 Enero	1117	FERTISA AGIF C.L.	Arriendos	✓	©
04/01/2021	1 Enero	1116	Iglesia Universal del Reino de Dios	Arriendos	✓	©
04/01/2021	1 Enero	1115	Tia S.A	Arriendos	✓	©
04/01/2021	1 Enero	1115	Tia S.A	Arriendos	✓	©
11/01/2021	1 Enero	1140	Narvaez Velez Miguel Fernando Tlgo	Reembolso Tasa Generadores Comunes No Residenciales	✗	©
11/01/2021	1 Enero	1141	MARCIMEX S.A.	Alicuota	✗	©
04/01/2021	1 Enero	1137	Tia S.A	Alicuota	✓	©

08/02/2021	2 Febrero	1167	Arias Solano Liliana Mariela	Servicio de Vigilancia y Seguridad	✗	©
01/02/2021	2 Febrero	1157	Moderna Alimentos S.A	Servicio de Vigilancia y Seguridad	✓	©
01/02/2021	2 Febrero	1155	Arias Solano Luis Angel Dr	Servicio de Vigilancia y Seguridad	✓	©
01/02/2021	2 Febrero	1154	Litorey S.A	Servicio de Vigilancia y Seguridad	✓	©
01/02/2021	2 Febrero	1153	ALSTOM TRANSPORT S.A	Servicio de Vigilancia y Seguridad	✓	©
01/02/2021	2 Febrero	1152	Importadora Lartizco S.A	Servicio de Vigilancia y Seguridad	✓	©
01/02/2021	2 Febrero	1151	Narvaez Velez Miguel Fernando Tilgo	Servicio de Vigilancia y Seguridad	✓	©
23/02/2021	2 Febrero	1172	HERNANDEZ RODRIGUEZ YUMILI GEORGINA	Arriendos	✗	©
23/02/2021	2 Febrero	1171	DISTRIBUIDORA MASAF S.A.S	Arriendos	✗	©
17/02/2021	2 Febrero	1170	CANCHICA CONTRERAS GREICY LORENA	Arriendos	✗	©
08/02/2021	2 Febrero	1168	CIM-Compagnie Internationale de Maintenance	Arriendos	✗	©
01/02/2021	2 Febrero	1166	AVENDANO MALDONADO JESUS DAVID	Arriendos	✓	©
01/02/2021	2 Febrero	1165	AMAGUAYA YUNDA NANCY CARMEN	Arriendos	✓	©
01/02/2021	2 Febrero	1164	Fernández Fernández Chaidi Vanessa	Arriendos	✓	©
01/02/2021	2 Febrero	1163	Sumba Sumba Alfonso	Arriendos	✓	©
01/02/2021	2 Febrero	1162	Segovia Solano Julio Ernesto	Arriendos	✓	©
01/02/2021	2 Febrero	1161	Reyes Leonardo Dr.	Arriendos	✓	©
01/02/2021	2 Febrero	1160	TORREAVILES S.A	Arriendos	✓	©
01/02/2021	2 Febrero	1159	PTIE-PHOENIX TOWER INTERNATIONAL ECUADOR S.A.	Arriendos	✓	©

01/02/2021	2 Febrero	1158	DISTRIBUIDORA DE TABLEROS DEL AUSTRO S.A. DISTABLASA	Arriendos	✓	©
01/02/2021	2 Febrero	1156	Moderna Alimentos S.A	Arriendos	✓	©
01/02/2021	2 Febrero	1150	Narváez Vélez Miguel Fernando Tlgo	Arriendos	✓	©
01/02/2021	2 Febrero	1149	Narváez Vélez Miguel Fernando Tlgo	Arriendos	✓	©
01/02/2021	2 Febrero	1148	MARCIMEX S.A.	Arriendos	✓	©
01/02/2021	2 Febrero	1147	FERTISA AGIF C.L.	Arriendos	✓	©
01/02/2021	2 Febrero	1146	Iglesia Universal del Reino de Dios	Arriendos	✓	©
01/02/2021	2 Febrero	1145	Tia S.A	Arriendos	✓	©
01/02/2021	2 Febrero	1145	Tia S.A	Arriendos	✓	©
10/02/2021	2 Febrero	1169	Narváez Vélez Miguel Fernando Tlgo	Reembolso Tasa Generadores Comunes No Residenciales	✗	©
19/03/2021	3 Marzo	1200	Arias Solano Liliana Mariela	Servicio de Vigilancia y Seguridad	✗	©
01/03/2021	3 Marzo	1185	Moderna Alimentos S.A	Servicio de Vigilancia y Seguridad	✓	©
01/03/2021	3 Marzo	1183	Arias Solano Luis Ángel Dr	Servicio de Vigilancia y Seguridad	✓	©
01/03/2021	3 Marzo	1182	Litorey S.A	Servicio de Vigilancia y Seguridad	✓	©
01/03/2021	3 Marzo	1181	ALSTOM TRANSPORT S.A	Servicio de Vigilancia y Seguridad	✓	©
01/03/2021	3 Marzo	1180	Importadora Lartizco S.A	Servicio de Vigilancia y Seguridad	✓	©
01/03/2021	3 Marzo	1179	Narváez Vélez Miguel Fernando Tlgo	Servicio de Vigilancia y Seguridad	✓	©
03/03/2021	3 Marzo	1196	FERTISA AGIF C.L.	Consumo Luz Eléctrica	✗	©
23/03/2021	3 Marzo	1201	DISTRIBUIDORA MASAF S.A.S	Arriendos	✗	©

08/03/2021	3 Marzo	1198	CIM-Compagnie Internationale de Maintenance	Arriendos	✗	©
04/03/2021	3 Marzo	1197	Moderna Alimentos S.A	Arriendos	✗	©
01/03/2021	3 Marzo	1195	AVENDANO MALDONADO JESUS DAVID	Arriendos	✓	©
01/03/2021	3 Marzo	1194	CANCHICA CONTRERAS GREICY LORENA	Arriendos	✓	©
01/03/2021	3 Marzo	1193	AMAGUAYA YUNDA NANCY CARMEN	Arriendos	✓	©
01/03/2021	3 Marzo	1192	Fernández Fernández Chaidi Vanessa	Arriendos	✓	©
01/03/2021	3 Marzo	1191	Sumba Sumba Alfonso	Arriendos	✓	©
01/03/2021	3 Marzo	1190	Segovia Solano Julio Ernesto	Arriendos	✓	©
01/03/2021	3 Marzo	1189	Reyes Leonardo Dr.	Arriendos	✓	©
01/03/2021	3 Marzo	1188	TORREAVILES S.A	Arriendos	✓	©
01/03/2021	3 Marzo	1187	PTIE-PHOENIX TOWER INTERNATIONAL ECUADOR S.A.	Arriendos	✓	©
01/03/2021	3 Marzo	1186	DISTRIBUIDORA DE TABLEROS DEL AUSTRO S.A. DISTABLASA	Arriendos	✓	©
01/03/2021	3 Marzo	1184	Moderna Alimentos S.A	Arriendos	✓	©
01/03/2021	3 Marzo	1178	Narvaez Velez Miguel Fernando Tlgo	Arriendos	✓	©
01/03/2021	3 Marzo	1177	Narvaez Velez Miguel Fernando Tlgo	Arriendos	✓	©
01/03/2021	3 Marzo	1176	MARCIMEX S.A.	Arriendos	✓	©
01/03/2021	3 Marzo	1175	FERTISA AGIF C.L.	Arriendos	✓	©
01/03/2021	3 Marzo	1174	Iglesia Universal del Reino de Dios	Arriendos	✓	©
01/03/2021	3 Marzo	1173	Tia S.A	Arriendos	✓	©
01/03/2021	3 Marzo	1173	Tia S.A	Arriendos	✓	©

08/03/2021	3 Marzo	1199	Narvaez Velez Miguel Fernando Tlgo	Reembolso Tasa Generadores Comunes No Residenciales	X	©
------------	---------	------	---------------------------------------	--	---	---

Marcas	
✓	Verificado
X	No cumple
©	Calculado

### Indicadores

% Verificaciones de facturas en tiempo y forma de pago	# Clientes que tienen en tiempo y forma el pago	
	Total de clientes	
# Clientes que tienen en tiempo y forma el pago	71	<b>79.76%</b>
Total de clientes	89	

### Conclusiones

Mediante la prueba sustantiva se determinó que el 79.76% de los clientes en los meses de enero, febrero y marzo del 2021 mantienen sus pagos en tiempo y forma según lo que establece su contrato, mientras que el 20.24% de los clientes mantienen sus pagos atrasados. También se determinó que en el mes de enero no existe la factura número 1138, esta no se encuentra invalidada ni errónea, por lo que su inexistencia se debe prestar atención. También, en todos los meses la empresa Tía S.A tiene 2 facturas de diferentes pagos, pero con el mismo número de factura, en el caso de enero los números de factura son 1145. Por otro lado, la corporación presenta facturas por el servicio de “Servicio de vigilancia y seguridad” a las compañías:

- Litorey S.A,

- ALSTOM TRANSPORT S.A
- Importadora Lartizco S.A

Pero estas no constan en el detalle de activos arrendados en 2021 emitido por la entidad.

1	DETALLE DE VENTAS							
2	fechac	nommes	numfactura	nomclien	repreen	nomzona	nomtipo	nomprod
3	18/01/2021	1 Enero	1142	Arias Solano Liliana Mariela		CUENCA	POR DEFINIR	Servicio de Vigilancia y Seguridad
4	04/01/2021	1 Enero	1127	Moderna Alimentos S.A	dandrango@moderna.com.ec	CUENCA	SERVICIOS	Servicio de Vigilancia y Seguridad
5	04/01/2021	1 Enero	1125	Arias Solano Luis Angel Dr		CUENCA	SERVICIOS	Servicio de Vigilancia y Seguridad
6	04/01/2021	1 Enero	1124	Litorey S.A		CUENCA	SERVICIOS	Servicio de Vigilancia y Seguridad
7	04/01/2021	1 Enero	1123	ALSTOM TRANSPORT S.A		CUENCA	SERVICIOS	Servicio de Vigilancia y Seguridad
8	04/01/2021	1 Enero	1122	Importadora Lartizco S.A		CUENCA	SERVICIOS	Servicio de Vigilancia y Seguridad
9	04/01/2021	1 Enero	1121	Narvaez Velez Miguel Fernando Tigo		CUENCA	SERVICIOS	Servicio de Vigilancia y Seguridad
10	26/01/2021	1 Enero	1144	HERNANDEZ RODRIGUEZ YUMILI GEORGINA		CUENCA	SERVICIOS	Arriendos
11	25/01/2021	1 Enero	1143	DISTRIBUIDORA MASAF S.A.S		GUAYAQUIL	SERVICIOS	Arriendos
12	08/01/2021	1 Enero	1139	CIM-Compagnie Internationale de Maintenance		CUENCA	SERVICIOS	Arriendos
13	04/01/2021	1 Enero	1136	Laboratorio de Cosmeticos Sabmi Cia Ltda		CUENCA	SERVICIOS	Arriendos
14	04/01/2021	1 Enero	1135	AMAGUAYA YUNDA NANCY CARMEN		PALORA (METZERA)	POR DEFINIR	Arriendos
15	04/01/2021	1 Enero	1134	Fernandez Fernandez Chaidi Vanessa		CUENCA	SERVICIOS	Arriendos
16	04/01/2021	1 Enero	1133	Sumba Sumba Alfonso		CUENCA	SERVICIOS	Arriendos
17	04/01/2021	1 Enero	1132	Segovia Solano Julio Ernesto		CUENCA	SERVICIOS	Arriendos
18	04/01/2021	1 Enero	1131	Reyes Leonardo Dr.		CUENCA	SERVICIOS	Arriendos
19	04/01/2021	1 Enero	1130	TORREAVILES S.A		CUENCA	SERVICIOS	Arriendos
20	04/01/2021	1 Enero	1129	PTIE-PHOENIX TOWER INTERNATIONAL ECUADOR S.A.		QUITO	POR DEFINIR	Arriendos
21	04/01/2021	1 Enero	1128	DISTRIBUIDORA DE TABLEROS DEL AUSTRO S.A. DISTABLASA		CUENCA	SERVICIOS	Arriendos
22	04/01/2021	1 Enero	1126	Moderna Alimentos S.A	dandrango@moderna.com.ec	CUENCA	SERVICIOS	Arriendos
23	04/01/2021	1 Enero	1120	Narvaez Velez Miguel Fernando Tigo		CUENCA	SERVICIOS	Arriendos
24	04/01/2021	1 Enero	1119	Narvaez Velez Miguel Fernando Tigo		CUENCA	SERVICIOS	Arriendos
25	04/01/2021	1 Enero	1118	MARCIMEX S.A.	Ironquillo@motopower.com.ec	CUENCA	POR DEFINIR	Arriendos
26	04/01/2021	1 Enero	1117	FERTISA AGIF C.L.	igarcia@favorita.com	CUENCA	SERVICIOS	Arriendos

CLIENTES **FACTURACION 2021** (+)

Listo Accesibilidad: todo correcto

DETALLE DE ACTIVOS ARRENDADOS 2021						
No.	Tipo de Activo	Arrendador / Arrendatario	Lugar y fecha	Vigencia	Monto	
7	1 Local	Corporación Favorita C.A.	Cuenca, 31 de agosto de 2021	Hasta el 30 de agosto de 2036	17,920.00	
8	2 Locales	Tiendas Industriales Tia S.A	Cuenca, 31 de octubre de 2004	Hasta el 31 de Octubre de 2023	12,944.72	
9	3 Bodega	Tecigo Miguel Fernando Narvaez	Cuenca, 1 de abril de 2021	Hasta el 31 de marzo de 2022	2,260.05	
10	4 Bodega	CIM-Compagnie Internationale de Maintenance	Cuenca, 1 de junio de 2021	Hasta el 31 de diciembre de 2021	1,064.00	
11	5 Bodega	Cristian Xavier Garcia Collahuazo	Cuenca, 1 de julio de 2021	Hasta el 30 de junio de 2022	448.00	
12	6 Bodegas	Carrocerias Olimpica Rosales jacome Cia. Ltda.	Cuenca, 1 de octubre de 2021	Hasta el 30 de septiembre de 2022	3,360.00	
13	7 Bodega	Carmita Elizabeth Villegas Cisneros	Cuenca, 1 de octubre de 2021	Hasta el 30 de septiembre de 2022	907.20	
14	8 Bodega	Moderna Alimentos S.A	Cuenca, 15 de agosto de 2017	Hasta el 14 de agosto de 2023	2,540.16	
15	9 Terreno	Ptie-Phoenix Tower International Ecuador S.a	Cuenca, 31 de mayo de 2021	Hasta el 31 de mayo de 2022	1,377.36	
16	10 Bodega	Distribuidora Distablaza S.A	Cuenca, 15 de diciembre de 2019	Hasta el 14 de diciembre de 2024	2,500.00	
17	11 Terraza	Torreaviles S.A	Cuenca, 27 de julio de 2018	hasta el 26 de julio de 2029	1,069.39	
18	12 Departamento	Solinfra Cia. Ltda.	Cuenca, 20 de mayo de 2021	Hasta el 19 de noviembre de 2021	180.00	
19	13 Departamento	Leonardo Xavier Reyes Pesantez	Cuenca, 1 de octubre de 2015	Hasta el 30 de septiembre de 2021	245.00	
20	14 Departamento	Julio Ernesto Segovia Solano	Cuenca, 1 de octubre de 2015	Hasta el 30 de septiembre de 2021	285.00	
21	15 Departamento	Alfonso María Sumba Sumba	Cuenca, 1 de octubre de 2015	Hasta el 30 de septiembre de 2021	260.00	
22	16 Departamento	Nancy Carmen Amaguaya Yunda	Cuenca, 5 de diciembre de 2020	Hasta el 04 de diciembre de 2021	270.00	
23	17 Departamento	Greicy Lorena Canchica Contreras	Cuenca, 14 de febrero de 2021	Hasta el 13 de febrero de 2022	270.00	
24	18 Departamento	Jesus David Avendaño Maldonado	Cuenca, 1 de enero de 2021	Hasta el 31 de diciembre de 2021	270.00	
25	19 Departamento	Chaidi Vanessa Fernandez Fernandez	Cuenca, 9 de febrero de 2020	Hasta el 09 de febrero de 2022	280.00	

CLIENTES **FACTURACION 2021** (+)

<b>Elaborado por:</b> Sebastián Hidalgo T.	<b>Revisado por:</b> Juan Carlos Aguirre Q.
<b>Fecha:</b> 01/05/2023	<b>Fecha:</b> 01/05/2023

CORPORACIÓN INMOBILIARIA ARIASOLANO CÍA. LTDA.
AUDITORÍA DE GESTIÓN
EN EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021
<b>VERIFICACIÓN DE INFORMACIÓN HISTÓRICA RELEVANTE DE LOS CLIENTES</b>
<b>DIRC – 01 – E – 1/3</b>

Dentro del proceso de alquiler de propiedades se encuentra la prueba sustantiva de verificación de información histórica relevante de los clientes, con el propósito de mostrar antecedentes económicos, impago, problemas con la compañía, destrucción a las instalaciones, entre otros.

N.-	Tipo de alquiler	Cliente	Antecedente histórico	Verificación de clientes con antecedentes	Verificación
1	Local	Corporación Favorita C.A.	S/A	✗	Ⓢ
2	Locales	Tiendas Industriales Tía S.A	S/A	✗	Ⓢ
3	Bodega	Teclgo Miguel Fernando Narváez	S/A	✗	Ⓢ
4	Bodega	CIM-Ciompagnie Internationale de Maintenance	Atraso de pago	✓	Ⓢ
5	Bodega	Cristian Xavier Garcia Collahuazo	S/A	✗	Ⓢ
6	Bodegas	carrocerías Olimpica Rosales jacome Cia. Ltda.	S/A	✗	Ⓢ
7	Bodega	Carmita Elizabeth Villegas Cisneros	S/A	✗	Ⓢ
8	Bodega	Moderna Alimentos S.A	S/A	✗	Ⓢ
9	Terreno	Ptie-Phoenix Tower International Ecuador S.a	S/A	✗	Ⓢ
10	Bodega	Distribuidora Distablasa S.A	Referencias	✓	Ⓢ
11	Terraza	Torreaviles S.A	S/A	✗	Ⓢ
12	Departamento	Solinfra Cia. Ltda.	S/A	✗	Ⓢ
13	Departamento	Leonardo Xavier Reyes Pesantez	S/A	✗	Ⓢ
14	Departamento	Julio Ernesto Segovia Solano	S/A	✗	Ⓢ
15	Departamento	Alfonso María Sumba Sumba	Referencias	✓	Ⓢ

16	Departamento	Nancy Carmen Amaguaya Yunda	S/A	✗	©
17	Departamento	Greicy Lorena Canchica Contreras	S/A	✗	©
18	Departamento	Jesús David Avendaño Maldonado	S/A	✗	©
19	Departamento	Chaidi Vanessa Fernández Fernández	S/A	✗	©

Marcas	
✓	Verificado
✗	No cumple
©	Calculado

### Indicadores

% Verificaciones de clientes con antecedentes	# Clientes que tienen antecedentes	
	Total de clientes	
# Clientes que tienen antecedentes	3	<b>15.79%</b>
Total de clientes	19	

### Conclusiones

Mediante la prueba sustantiva se determinó que dentro de la compañía existe el 15.79% de clientes que han mostrado antecedentes en lo referente al atraso del pago de alquiler y también referencias recibidas por otras inmobiliarias sobre el trato o uso de las instalaciones que no han sido óptimas, el 84.21% de los clientes no poseen antecedentes económicos, problemas con inmobiliarias, destrucción, etc. Se destaca que de los 3 antecedentes registrados 2 son de clientes que poseen ingresos más elevados, por lo que, las empresas son quienes poseen antecedentes negativos con mayor frecuencia antes que las personas naturales.

	A	B	C	D	E
5	<b>DETALLE DE ACTIVOS ARRENDADOS 2021</b> ✓				
6	No.	Tipo de Activo	Arrendador / Arrendatario	Antecedentes relevantes	Lugar y fecha
7	1	Local	Corporación Favorita C.A.	S/A	Cuenca, 31 de agosto de 2021
8	2	Locales	Tiendas Industriales Tia S.A	S/A	Cuenca, 31 de octubre de 2004
9	3	Bodega	Tecigo Miguel Fernando Narvaez	S/A	Cuenca, 1 de abril de 2021
10	4	Bodega	CIM-Ciompagnie Internationale de Maintenance	Atraso de pago	Cuenca, 1 de junio de 2021
11	5	Bodega	Cristian Xavier Garcia Collahuazo	S/A	Cuenca, 1 de julio de 2021
12	6	Bodegas	Carrocerias Olimpica Rosales jacome Cia. Ltda.	S/A	Cuenca, 1 de octubre de 2021
13	7	Bodega	Carmita Elizabeth Villegas Cisneros	S/A	Cuenca, 1 de octubre de 2021
14	8	Bodega	Moderna Alimentos S.A	S/A	Cuenca, 15 de agosto de 2017
15	9	Terreno	Ptie-Phoenix Tower International Ecuador S.a	S/A	Cuenca, 31 de mayo de 2021
16	10	Bodega	Distribuidora Distablasa S.A	Referencias	Cuenca, 15 de diciembre de 2019
17	11	Terraza	Torreaviles S.A	S/A	Cuenca, 27 de julio de 2018
18	12	Departamento	Solintra Cia. Ltda.	S/A	Cuenca, 20 de mayo de 2021
19	13	Departamento	Leonardo Xavier Reyes Pesantez	S/A	Cuenca, 1 de octubre de 2015
20	14	Departamento	Julio Ernesto Segovia Solano	S/A	Cuenca, 1 de octubre de 2015
21	15	Departamento	Alfonso María Sumba Sumba	Referencias	Cuenca, 1 de octubre de 2015
22	16	Departamento	Nancy Carmen Amaguaya Yunda	S/A	Cuenca, 5 de diciembre de 2020
23	17	Departamento	Greicy Lorena Canchica Contreras	S/A	Cuenca, 14 de febrero de 2021
24	18	Departamento	Jesus David Avendaño Maldonado	S/A	Cuenca, 1 de enero de 2021
25	19	Departamento	Chaidi Vanessa Fernandez Fernandez	S/A	Cuenca, 9 de febrero de 2020
		<b>CLIENTES</b>	FACTURACION 2021	+	

<b>Elaborado por:</b> Sebastián Hidalgo T.	<b>Revisado por:</b> Juan Carlos Aguirre Q.
<b>Fecha:</b> 02/05/2023	<b>Fecha:</b> 02/05/2023

CORPORACIÓN INMOBILIARIA ARIASOLANO CÍA. LTDA.

AUDITORÍA DE GESTIÓN

EN EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

**VERIFICACIÓN DEL REGISTRO DE INSPECCIONES A LAS BODEGAS**

**DIBA – 01 – E – 1/7**

Dentro del proceso de alquiler de propiedades se encuentra la prueba sustantiva de verificación del registro de inspecciones a las bodegas, con el propósito de determinar si las mismas se encuentran en buen estado y si se realizan periódicamente.

N.-	Bodegas	Costo de bodega anual	Cliente	Inspección de bodega	Verificación
1	Bodega 1	\$ 20,750.00	HERNANDEZ RODRIGUEZ YUMILI GEORGINA	✗	©
2	Bodega 2	\$ 19,870.00	DISTRIBUIDORA MASAF S.A.S	✗	©
3	Bodega 3	\$ 15,200.00	CANCHICA CONTRERAS GREICY LORENA	✗	©
4	Bodega 4	\$ 20,460.00	CIM-Compagnie Internationale de Maintenance	✗	©
5	Bodega 5	\$ 19,600.00	AVENDANO MALDONADO JESUS DAVID	✗	©
6	Bodega 6	\$ 12,200.00	AMAGUAYA YUNDA NANCY CARMEN	✗	©
7	Bodega 7	\$ 17,900.00	Fernández Fernández Chaidi Vanessa	✗	©
8	Bodega 8A	\$ 12,600.00	Sumba Sumba Alfonso	✗	©
9	Bodega 8B	\$ 7,500.00	Segovia Solano Julio Ernesto	✗	©
10	Bodega 9	\$ 16,350.00	Reyes Leonardo Dr.	✗	©
11	Bodega 10	\$ 16,500.00	TORREAVILES S.A	✗	©
12	Bodega 11	\$ 11,150.00	PTIE-PHOENIX TOWER INTERNATIONAL ECUADOR S.A.	✗	©
13	Bodega 12	\$ 20,100.00	DISTRIBUIDORA DE TABLEROS DEL AUSTRO S.A. DISTABLASA	✓	©

14	Bodega 13	\$ 21,400.00	Moderna Alimentos S.A	✓	©
15	Bodega 14	\$ 10,000.00	Narváez Vélez Miguel Fernando Tlgo	✓	©
16	Bodega 15	\$ 6,500.00	Narváez Vélez Miguel Fernando Tlgo	✓	©
17	Bodega 16	\$ 7,000.00	MARCIMEX S.A.	✗	©
18	Bodega 1C	\$ 18,000.00	FERTISA AGIF C.L.	✗	©

<b>Marcas</b>	
✓	Verificado
✗	No cumple
©	Calculado

**Indicadores**

% Clientes con inspección de bodega	# Clientes a los que se ha realizado la inspección de bodega	
	Total de clientes	
# Clientes a los que se ha realizado la inspección de bodega	4	<b>28.57%</b>
Total de clientes	14	

**Conclusiones**

Mediante la prueba sustantiva se determinó que el 28.57% de bodegas han sido inspeccionadas es decir 4, mientras tanto el 71.43% de las bodegas, es decir 14 de ellas no han sido inspeccionadas, estas bodegas manejan montos anuales superiores a los \$16000, por lo que indica que solo se han manejado inspecciones a determinadas bodegas con montos altos, cabe mencionar que 2 de las bodegas inspeccionadas son de clientes distintos mientras las otras 2 bodegas son de un mismo cliente, por lo que la falta de inspecciones a las bodegas restantes es abundante y su periodicidad baja.

ARRENDATARIO: MODERNA SA  
 NAVE N°: BODEGA 13 PATAMARCA ✓

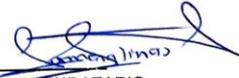
DETALLE	OBSERVACIONES
Pintura de toda el área:	Oficinas: Tota pintura de color blanco
Puertas :	De Madera nuevas 1 Puerta Corrediza, 1 puerta Metálica Nuevas
Pisos y Rastreras:	De cemento Pulido, en oficinas cerámica
Baños: tasa, lavabo, accesorios, griferías, ducha, cerámica, ducha eléctrica:	4 baños completos, 1 con ducha, pisos y paredes de cerámica, gabinetes completos accesorios completos pañales y papetera
Focos:	Completos en Nave, oficina y baños
Lámparas:	6 de bodega
Teléfono:	
Interruptores y Tomacorrientes:	Nuevos y completos 110w - 220w y tarjeticos
Ventanas y Vidrios:	Todos en buen estado
Llaves de puertas:	Se entrega 2 llaves de la chapa de Puerta principal corrediza, 3 llaves de puertas de oficina

Nota.: A partir de la presente fecha, se hace la entrega de la Bodega signada con el N° 13 de propiedad de la Empresa Cias Cia Ltda., quedando a responsabilidad de la Empresa Moderna S.A la administración del mencionado bien.

A las 10 horas.

Fecha: Cuenca, 6 de Sep de 2017

F:   
 REVISADO

F:   
 FIRMA ARRENDATARIO

**Area:**

**ARRENDATARIO:** Tnlgo. Fernando Narvaez ✓  
**NAVE Nº:** 1 y Anexa

**DETALLE**

**OBSERVACIONES**

Pintura de toda el área:	La oficina principal y de secretaria fueron pintadas por el Sr. Tnlgo. Narvaez
Puertas Lanford:	La puerta frontal en buen estado y la puerta peatonal de la parte posterior tienen inconvenientes para cerrar.
Puertas de madera:	
Puertas de aluminio y/o metal:	
Protecciones metalicas de puertas	
 Chapas	Chapa en puerta de madera en oficina de secretaria en mal estado. Chapa en puerta de madera de oficina del Tnlgo. Narvaez, en mal estado.
Pisos y Rastreras:	Pisos desgastagos, agrietado y con huecos
Baños: tasa, lavabo, accesorios, griferias:	Se encuentran en buen estado excepto el baño de hombres, ubicado en el área de bodega, se ha retirado el urinario porque ha existido una fuga
Cerámica:	
Focos:	
 Lámparas:	Seis lamparas redondas industriales con sus respectivas luminarias.
Letreros:	
Interruptores y Tomacorrientes:	En un buen estado.
Ventanas y Vidrios:	Vidrios en buen estado.
Proteccion metalica de ventanas:	Algunas protecciones de las ventanas se encuentran oxidadas
Llaves de puertas:	Se entregan todas las llaves de acceso a la Bodega y las oficinas
Estructuras Metálicas:	

Paredes: Pared de la parte posterior esta con construcción  
inclinada y torcida. En la pared de la oficina principal  
existe humedad.

Cielo raso: En baño secretaria falta un estuco.  
En la oficina de secretaria hay partes manchadas.

Observaciones: El Sr. Tnlgo. Narvaez manifiesta que cuando se ha realizado la instalacion de  
medidor de luz a quedado con el Dr. Luis Arias. en que le tienen que reconocer  
un valor por dicha instalacion.

Nota.: A partir de la presente fecha, se hace la recepción de la bodega denominada Nave # 1 y Nave Anexa # 1, de propiedad de Corporación Inmobiliaria Ariasolano Cia Ltda.

Fecha: Cuenca, 1 de Abril de 2016

  
REVISADO

\_\_\_\_\_  
ARRENDATARIO

NAVE N°: Bodega Hechala ✓  
 ARRENDATARIO: DISTABUSA  
 AREA: \_\_\_\_\_

DETALLE	OBSERVACIONES
Pintura:	<u>Blanca toda la bodega</u> <u>Area de accesos de pisos amarillo</u>
Puertas:	<u>Principal de hierro</u> <u>Garaje grande de hierro y 1 puerta pequeña</u> <u>3 de aluminio (baños bodega)</u> <u>OFICINAS: 1 de ingreso y 1 posterior de aluminio</u> <u>3 de madera (baños interiores)</u> <u>2 mamparas de oficina en mezanine con 2 puertas de aluminio y vidrio, 2 separaciones para oficina de aluminio, melamina y vidrio</u>
Chapas:	<u>6 chapas puertas de fierro (2 eléctricas)</u> <u>2 chapas puertas de aluminio (1 eléctrica)</u> <u>6 chapas de pomo (baños) En buen estado</u>
Protecciones metalicas:	<u>1 entrada principal a bodega</u> <u>Area de Oficina: 1 entrada principal y 1 posterior.</u>
Pisos de Bodega:	<u>Area de Oficina: Cerámica y en Mezanine de madera aglomerada.</u> <u>Area de bodega: Cemento rasanteado.</u>
Rastreras:	<u>En Mezanine rastreras de madera.</u> <u>Parte baja (oficinas) rastreras de cerámica en el frente.</u>
Baños: tasa, lavabo, accesorios, griferias:	<u>5 servicios higienicos completos.</u> <u>3 lavabos, 1 mesón de granito con lavabo doble en la parte de bodega.</u> <u>3 llaves de lavamanos.</u> <u>2 llaves de lavamanos exterior.</u> <u>Todo en buen estado.</u>
Recubrimiento de Baños:	<u>Cubiertos de cerámica hasta la mitad de la pared y el resto pintado.</u>
Iluminacion	<u>Area de Oficina: tanto en el mezanine como en la parte baja. con todos los focos.</u> <u>En el Area de la bodega: 10 lámparas industriales con sus respectivos focos.</u> <u>4 focos grandes sales.</u> <u>7 lámparas de emergencia.</u> <u>Todos funcionando y en buen estado</u>

Interruptores y Tomacorrientes:

37 Tomas corrientes.  
15 Interruptores.  
Todos funcionando y en buen estado

Ventanas:

9 ventanas todas con proteccion de hierro.

Vidrios:

23 vidrios en perfecto estado.

Estructuras Metálicas:

Toda la bodega y se encuentran en buen estado

Paredes:

En la parte de oficina pintadas y empastadas, y en la parte de bodega posterior todo en verde y pintado.

Cielo raso:

En Area de oficina: parte baja y mezanine perfil de aluminio con placas de duracel, el resto de la bodega sin cielo raso.

Llaves de puertas:

1 juego de 6 llaves que son de todas las puertas que hay en la Bodega

Nota.: A partir de la presente fecha, se hace la entrega de la bodega signada con el No.....

Observaciones:

- 1 Bomba Truppar, motor de 1/2 hp. tipo VET color naranja. En buen estado y funcionando.
- 1 grada de hierro (
- 1 Cisterna.
- 1 Alarma
- 1 Cerca eléctrica
- 5 Cámaras.
- 1 Aire acondicionado
- 1 Monitor.
- 1 Sirena
- 8 Sensores de movimiento
- sensor de humo.

Fecha:

Cuenca, 10 de Diciembre de 2019

  
 REVISADO ARRENDATARIO  
 3-1-2019

<b>Elaborado por:</b> Sebastián Hidalgo T.	<b>Revisado por:</b> Juan Carlos Aguirre Q.
<b>Fecha:</b> 02/05/2023	<b>Fecha:</b> 02/05/2023

CORPORACIÓN INMOBILIARIA ARIASOLANO CÍA. LTDA.
AUDITORÍA DE GESTIÓN
EN EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021
<b>VERIFICACIÓN DE QUE LOS EQUIPOS COMPUTARIZADOS CONTIENEN CLAVES Y/O SOFTWARE PARA LA INFORMACIÓN DE LOS CLIENTES</b>
<b>VCDS – 01 – E – 1/3</b>

Dentro del proceso de gestión de relaciones con los clientes se encuentra la prueba de cumplimiento de verificación de que los equipos computarizados contienen claves y/o software para la información de los clientes, con el propósito de verificar si la compañía resguarda apropiadamente la documentación de sus clientes.

Número de empleados	Equipos computarizados	Sin clave ni software	Claves originadas del propio ordenador
1	Laptop	✗	
2	Laptop		✓
3	Computadora de escritorio	✗	
4	Computadora de escritorio	✗	
5	Computadora de escritorio	✗	
6	Computadora de escritorio	✗	

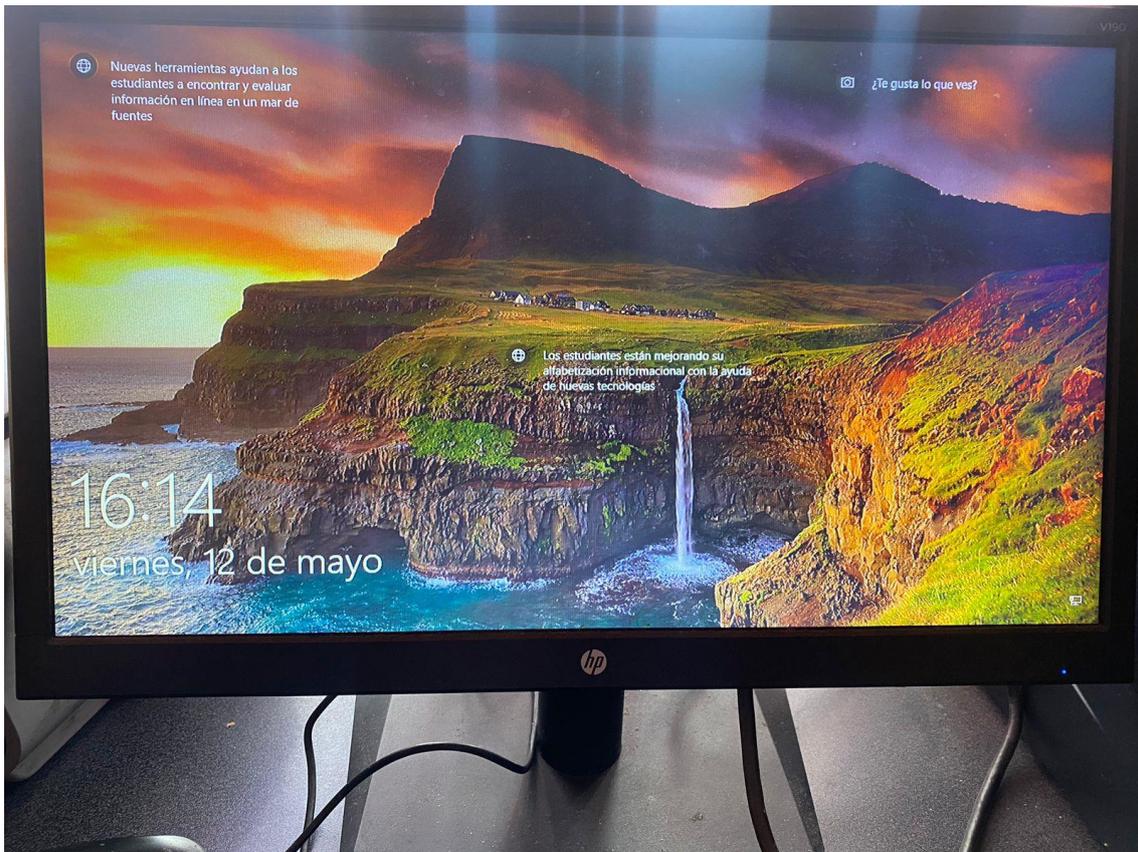
Marcas	
✓	Verificado
✗	No cumple

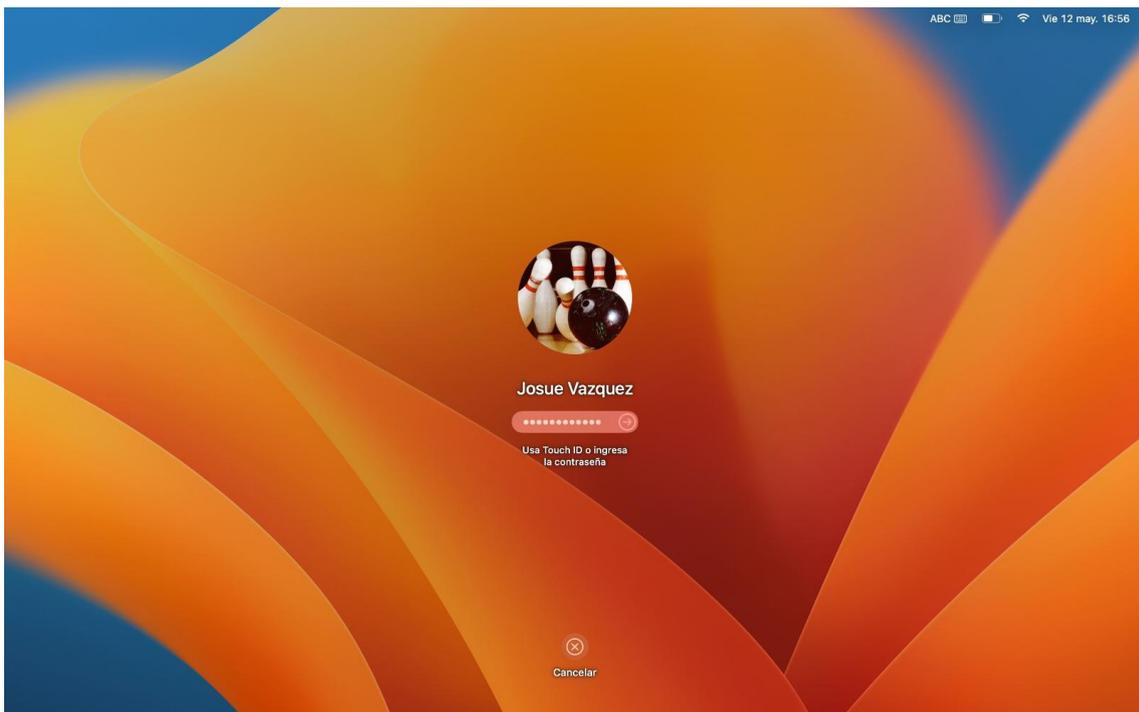
### Indicadores

% Equipos de cómputo con claves o software de seguridad	# Equipos computarizados que poseen claves o software de seguridad	
	Total de equipos computarizados	
# Equipos computarizados que poseen claves o software de seguridad	1	<b>16.67%</b>
Total de equipos computarizados	6	

## Conclusión

Mediante la prueba de cumplimiento se determinó que el 16.67% de los equipos de cómputo poseen claves que restringen el acceso a la información de los clientes, mientras que el 83.33% de los equipos de cómputo tienen libre acceso hacia cualquier empleado o personal dentro de la compañía, lo que genera un riesgo mayor de que los documentos de los clientes sean contraídos y generen acciones negativas ante los usuarios y la entidad.





<b>Elaborado por:</b> Sebastián Hidalgo T.	<b>Revisado por:</b> Juan Carlos Aguirre Q.
<b>Fecha:</b> 03/05/2023	<b>Fecha:</b> 03/05/2023

<b>CORPORACIÓN INMOBILIARIA ARIASOLANO CÍA. LTDA.</b>
<b>AUDITORÍA DE GESTIÓN</b>
<b>EN EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021</b>
<b>VERIFICACIÓN DE RETENCIÓN DE CLIENTES MEDIANTE RENOVACIONES DE CONTRATOS</b>
<b>ARSR – 01 – E – 1/4</b>

Dentro del proceso de gestión de relaciones con los clientes se encuentra la prueba sustantiva de verificación de retención de clientes mediante renovaciones de contratos, con el propósito de verificar la satisfacción de los usuarios y su constante confianza ante el servicio.

N.-	Tipo de alquiler	Cliente	Renovación del contrato	Vigencia	Monto	Contratos renovados en el 2021	Verificación
1	Local	Corporación Favorita C.A.	Cuenca, 31 de agosto de 2021	Hasta el 30 de agosto de 2036	\$ 17,920.00	✓	©
2	Locales	Tiendas Industriales Tia S.A	Cuenca, 31 de octubre de 2004	Hasta el 31 de Octubre de 2023	\$ 12,944.72	✗	©
3	Bodega	Teclgo Miguel Fernando Narvaez	Cuenca, 1 de abril de 2021	Hasta el 31 de marzo de 2022	\$ 2,260.05	✓	©
4	Bodega	CIM- Ciompagnie Internationale de Maintenance	Cuenca, 1 de junio de 2021	Hasta el 31 de diciembre de 2021	\$ 1,064.00	✓	©
5	Bodega	Cristian Xavier Garcia Collahuazo	Cuenca, 1 de julio de 2021	Hasta el 30 de junio de 2022	\$ 448.00	✓	©
6	Bodegas	Carrocerias Olimpica Rosales jacome Cia. Ltda.	Cuenca, 1 de octubre de 2021	Hasta el 30 de septiembre de 2022	\$ 3,360.00	✓	©
7	Bodega	Carmita Elizabeth Villegas Cisneros	Cuenca, 1 de octubre de 2021	Hasta el 30 de septiembre de 2022	\$ 907.20	✓	©

8	Bodega	Moderna Alimentos S.A	Cuenca, 15 de agosto de 2017	Hasta el 14 de agosto de 2023	\$ 2,540.16	✗	©
9	Terreno	Ptie-Phoenix Tower International Ecuador S.a	Cuenca, 31 de mayo de 2021	Hasta el 31 de mayo de 2022	\$ 1,377.36	✓	©
10	Bodega	Distribuidora Distablasa S.A	Cuenca, 15 de diciembre de 2019	Hasta el 14 de diciembre de 2024	\$ 2,500.00	✗	©
11	Terraza	Torreaviles S.A	Cuenca, 27 de julio de 2018	hasta el 26 de julio de 2029	\$ 1,069.39	✗	©
12	Departamento	Solinfra Cia. Ltda.	Cuenca, 20 de mayo de 2021	Hasta el 19 de noviembre de 2021	\$ 180.00	✓	©
13	Departamento	Leonardo Xavier Reyes Pesantez	Cuenca, 1 de octubre de 2015	Hasta el 30 de septiembre de 2021	\$ 245.00	✗	©
14	Departamento	Julio Ernesto Segovia Solano	Cuenca, 1 de octubre de 2015	Hasta el 30 de septiembre de 2021	\$ 285.00	✗	©
15	Departamento	Alfonso María Sumba Sumba	Cuenca, 1 de octubre de 2015	Hasta el 30 de septiembre de 2021	\$ 260.00	✗	©
16	Departamento	Nancy Carmen Amaguaya Yunda	Cuenca, 5 de diciembre de 2020	Hasta el 04 de diciembre de 2021	\$ 270.00	✗	©
17	Departamento	Greicy Lorena Canchica Contreras	Cuenca, 14 de febrero de 2021	Hasta el 13 de febrero de 2022	\$ 270.00	✓	©
18	Departamento	Jesus David Avendaño Maldonado	Cuenca, 1 de enero de 2021	Hasta el 31 de diciembre de 2021	\$ 270.00	✓	©
19	Departamento	Chaidi Vanessa Fernández Fernández	Cuenca, 9 de febrero de 2020	Hasta el 09 de febrero de 2022	\$ 280.00	✗	©

Marcas	
✓	Verificado
✗	No cumple
©	Calculado

## Indicadores

% Clientes renovados en el 2021	# Clientes a los que se realizó la renovación del contrato	
	Total de clientes	
# Clientes a los que se realizó la renovación del contrato	10	<b>52.63%</b>
Total de clientes	19	

## Conclusión

Mediante la prueba sustantiva se determinó que el 52.63% de los clientes renovaron su contrato en 2021, mientras que el 47.37% de los clientes no lo hizo. Mayormente las renovaciones de contrato se dieron para los alquileres de bodegas, los cuales tienen el contrato máximo hasta el año 2036 lo cual indica confianza y satisfacción entre este tipo de clientes, por otro lado, los clientes que menos tienen renovaciones de contrato son para los terrenos y departamentos, los cuales solo lo hacen máximo hasta un año de renovación.

DETALLE DE ACTIVOS ARRENDADOS 2021 ✓					
No.	Tipo de Activo	Arrendador / Arrendatario	Lugar y fecha	Vigencia	Monto
1	Local	Corporación Favorita C.A.	Cuenca, 31 de agosto de 2021	Hasta el 30 de agosto de 2036	17,920.00
2	Locales	Tiendas Industriales Tia S.A	Cuenca, 31 de octubre de 2004	Hasta el 31 de Octubre de 2023	12,944.72
3	Bodega	Tedgo Miguel Fernando Narvaez	Cuenca, 1 de abril de 2021	Hasta el 31 de marzo de 2022	2,260.05
4	Bodega	CIM-Ciompagnie Internationale de Maintenance	Cuenca, 1 de junio de 2021	Hasta el 31 de diciembre de 2021	1,064.00
5	Bodega	Cristian Xavier Garcia Collahuazo	Cuenca, 1 de julio de 2021	Hasta el 30 de junio de 2022	448.00
6	Bodegas	Carrocerias Olimpica Rosales Jacome Cia. Ltda.	Cuenca, 1 de octubre de 2021	Hasta el 30 de septiembre de 2022	3,360.00
7	Bodega	Carmita Elizabeth Villegas Cisneros	Cuenca, 1 de octubre de 2021	Hasta el 30 de septiembre de 2022	907.20
8	Bodega	Moderna Alimentos S.A	Cuenca, 15 de agosto de 2017	Hasta el 14 de agosto de 2023	2,540.16
9	Terreno	Pte-Phoenix Tower International Ecuador S.a	Cuenca, 31 de mayo de 2021	Hasta el 31 de mayo de 2022	1,377.36
10	Bodega	Distribuidora Distablasa S.A	Cuenca, 15 de diciembre de 2019	Hasta el 14 de diciembre de 2024	2,500.00
11	Terraza	Torreaviles S.A	Cuenca, 27 de julio de 2018	hasta el 26 de julio de 2029	1,069.39
12	Departamento	Solinfra Cia. Ltda.	Cuenca, 20 de mayo de 2021	Hasta el 19 de noviembre de 2021	180.00
13	Departamento	Leonardo Xavier Reyes Pesantez	Cuenca, 1 de octubre de 2015	Hasta el 30 de septiembre de 2021	245.00
14	Departamento	Julio Ernesto Segovia Solano	Cuenca, 1 de octubre de 2015	Hasta el 30 de septiembre de 2021	285.00
15	Departamento	Alfonso María Sumba Sumba	Cuenca, 1 de octubre de 2015	Hasta el 30 de septiembre de 2021	260.00
16	Departamento	Nancy Carmen Amaguaya Yunda	Cuenca, 5 de diciembre de 2020	Hasta el 04 de diciembre de 2021	270.00
17	Departamento	Greicy Lorena Canchica Contreras	Cuenca, 14 de febrero de 2021	Hasta el 13 de febrero de 2022	270.00
18	Departamento	Jesus David Avendaño Maldonado	Cuenca, 1 de enero de 2021	Hasta el 31 de diciembre de 2021	270.00
19	Departamento	Chaidi Vanessa Fernandez Fernandez	Cuenca, 9 de febrero de 2020	Hasta el 09 de febrero de 2022	280.00

<b>Elaborado por:</b> Sebastián Hidalgo T.	<b>Revisado por:</b> Juan Carlos Aguirre Q.
<b>Fecha:</b> 03/05/2023	<b>Fecha:</b> 03/05/2023

CORPORACIÓN INMOBILIARIA ARIASOLANO CÍA. LTDA.
AUDITORÍA DE GESTIÓN
EN EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021
<b>VERIFICACIÓN DE INMUEBLES Y BODEGAS QUE ESTÁN SIENDO OCUPADAS EN SU MAYORÍA POR EMPRESAS O POR PERSONAS NATURALES</b>
<b>IOEP – 01 – E – 1/3</b>

Dentro del proceso de gestión de relaciones con los clientes se encuentra la prueba sustantiva de verificación de inmuebles y bodegas que están siendo ocupadas en su mayoría por empresas o por personas naturales, con el propósito de saber a cuál mercado balancearse más al momento de elegir un alquiler a largo plazo.

N.-	Tipo de alquiler	Cliente	Monto	Monto que supere los \$1000 de alquiler	Verificación
1	Local	Corporación Favorita C.A.	\$ 17,920.00	✓	©
2	Locales	Tiendas Industriales Tia S.A	\$ 12,944.72	✓	©
3	Bodega	Teclgo Miguel Fernando Narvaez	\$ 2,260.05	✓	©
4	Bodega	CIM-Ciompagnie Internationale de Maintenance	\$ 1,064.00	✓	©
5	Bodega	Cristian Xavier Garcia Collahuazo	\$ 448.00	✗	©
6	Bodegas	Carrocerias Olimpica Rosales jacome Cia. Ltda.	\$ 3,360.00	✓	©
7	Bodega	Carmita Elizabeth Villegas Cisneros	\$ 907.20	✗	©
8	Bodega	Moderna Alimentos S.A	\$ 2,540.16	✓	©
9	Terreno	Ptie-Phoenix Tower International Ecuador S.a	\$ 1,377.36	✓	©
10	Bodega	Distribuidora Distablasa S.A	\$ 2,500.00	✓	©
11	Terraza	Torreaviles S.A	\$ 1,069.39	✓	©
12	Departamento	Solinfra Cia. Ltda.	\$ 180.00	✗	©
13	Departamento	Leonardo Xavier Reyes Pesantez	\$ 245.00	✗	©

14	Departamento	Julio Ernesto Segovia Solano	\$	285.00	✗	©
15	Departamento	Alfonso María Sumba Sumba	\$	260.00	✗	©
16	Departamento	Nancy Carmen Amaguaya Yunda	\$	270.00	✗	©
17	Departamento	Greicy Lorena Canchica Contreras	\$	270.00	✗	©
18	Departamento	Jesus David Avendaño Maldonado	\$	270.00	✗	©
19	Departamento	Chaidi Vanessa Fernandez Fernandez	\$	280.00	✗	©

<b>Marcas</b>	
✓	Verificado
✗	No cumple
©	Calculado

**Indicadores**

% Mayoría de ocupación en alquileres, empresas o personas naturales	# Clientes que alquilan por más de \$1000	
	Total de clientes	
# Clientes que alquilan por más de \$1000	9	<b>47.37%</b>
Total de clientes	19	

**Conclusión**

Mediante la prueba sustantiva se determinó que el 47.37% de alquileres superan los \$1000, todos ellos conformados por empresas que llevan un posicionamiento estructurado en su mercado, por otro lado, el 52.63% de los inmuebles ocupados son por personas naturales que su monto máximo a pagar por alquiler es de \$907.20, por lo que debido a la economía que resulta mucho más abundante, la mayoría de procesos de alquiler en los

que se enfoca la compañía son para las empresas que necesitan mucho más abasto que las personas naturales, que, si bien tienen un porcentaje más grande, estas manejan un poder adquisitivo mucho más pequeño. Lo que manifiesta que la empresa debe balancearse mayormente a su mercado de bodegas para empresas debido a su durabilidad en el tiempo.

<b>Elaborado por:</b> Sebastián Hidalgo T.	<b>Revisado por:</b> Juan Carlos Aguirre Q.
<b>Fecha:</b> 04/05/2023	<b>Fecha:</b> 04/05/2023

<b>CORPORACIÓN INMOBILIARIA ARIASOLANO CÍA. LTDA.</b>
<b>AUDITORÍA DE GESTIÓN</b>
<b>EN EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021</b>
<b>VERIFICACIÓN DE RESPUESTA FAVORABLE A LAS INVERSIONES REALIZADAS SIN LA UTILIZACIÓN DE MEDIOS DE MEDIOS DOCUMENTALES</b>
<b>VRFI – 01 – E – 1/3</b>

Dentro del proceso de gestión de inversiones se encuentra la prueba de cumplimiento de verificación de respuesta favorable a las inversiones realizadas sin la utilización de medios documentales, con el propósito de verificar si los socios están de acuerdo que se realicen las inversiones por medios verbales y sin la utilización de documentación de respaldo.

<b>N.-</b>	<b>Bodega adquirida en 2021</b>	<b>Valor de adquisición</b>	<b>Medios documentales utilizados</b>	<b>Intervención de la gerente para las inversiones</b>	<b>Intervención del socio mayoritario para las inversiones</b>
1	Bodega 11	\$ 12,640.43	✗	✓	✓
2	Bodega 12	\$ 25,024.37	✗	✓	✓
3	Bodega 13	\$ 164,773.83	✗	✓	✗
4	Bodega 16	\$ 21,017.84	✗	✓	✓
5	Bodega 17	\$ 23,710.71	✗	✓	✗

<b>Marcas</b>	
✓	Verificado
✗	No cumple

**Indicadores**

% Documentos usados para las inversiones	# Inversiones que se documentaron	
	Total de inversiones	
# Inversiones que se documentaron	0	<b>0%</b>
Total de inversiones	5	

% Intervención de la gerente en las inversiones	# Intervenciones realizadas por la gerente	
	Total de inversiones	
# Intervenciones realizadas por la gerente	5	<b>100%</b>
Total de inversiones	5	

% Intervención del socio mayoritario en las inversiones	# Intervenciones realizadas por el socio mayoritario	
	Total de inversiones	
# Intervenciones realizadas por el socio mayoritario	3	<b>60%</b>
Total de inversiones	5	

**Conclusión**

Mediante la prueba de cumplimiento se determinó que existe un 0% de inversiones que se documentaron y que solamente se realizaron verbalmente con los clientes, también se determinó que el 100% de las inversiones realizadas fueron realizadas por la gerente general y que a su vez el socio mayoritario colaboró con dichas inversiones de compra de bodegas con un 60%, lo que indica que el socio mayoritario tiene la confianza suficiente con la gerente de proceder a realizar todas las compras. Se identificó que en 2 de las compras con más volumen de dinero fue solamente la gerente quien realizó las transacciones, debido a que es una sociedad familiar no se requieren documentos que abalen dichas inversiones.



- Inicio
- Nosotros
- Contactos
- Bodegas



**Bodega 11**

Cuenca  
Av. Federación Deportiva del Azuay  
Área de Bodega: 238.50 m<sup>2</sup>  
Perfectas condiciones 2021 ✓

Detalles

**Bodega 12**

Cuenca  
Av. Federación Deportiva del Azuay  
Área de Bodega: 912.80 m<sup>2</sup>  
Perfectas condiciones 2021 ✓

Detalles

**Bodega 13**

Cuenca  
Av. Federación Deportiva del Azuay  
Área de Bodega: 1035 m<sup>2</sup>  
Perfectas condiciones 2021 ✓

Detalles

**Bodega 14**

Cuenca  
Av. Federación Deportiva del Azuay  
Área de Bodega: 239.4 m<sup>2</sup>  
Perfectas condiciones 2018

Detalles



**Bodega 16**

Cuenca  
Av. Federación Deportiva del Azuay  
Área de Bodega: 105 m<sup>2</sup>  
Perfectas condiciones 2021 ✓



**Bodega 17**

Cuenca  
Av. Federación Deportiva del Azuay  
Área de Bodega: 165 m<sup>2</sup>  
Perfectas condiciones 2021 ✓



**Bodega 1C**

Paseo Río Machangara y Universidad del Azuay.  
Perfectas condiciones 2020



<b>Elaborado por:</b> Sebastián Hidalgo T.	<b>Revisado por:</b> Juan Carlos Aguirre Q.
<b>Fecha:</b> 04/05/2023	<b>Fecha:</b> 04/05/2023

CORPORACIÓN INMOBILIARIA ARIASOLANO CÍA. LTDA.
AUDITORÍA DE GESTIÓN
EN EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021
<b>VERIFICACIÓN DE EVALUACIONES PERIÓDICAS DEL RENDIMIENTO DE LAS INVERSIONES</b>
<b>VPRI – 01 – E – 1/2</b>

Dentro del proceso de gestión de inversiones se encuentra la prueba de cumplimiento de verificación de evaluaciones periódicas del rendimiento de las inversiones, con el propósito de verificar si la corporación está al tanto del rendimiento de sus inversiones.

N.-	Inversiones del 2021	Evaluaciones hechas por la entidad cada semana	Evaluaciones hechas por la entidad cada mes
1	Bodega 11	✗	✗
2	Bodega 12	✗	✓
3	Bodega 13	✓	✓
4	Bodega 16	✗	✓
5	Bodega 17	✗	✓

Marcas	
✓	Verificado
✗	No cumple

### Indicadores

% Evaluaciones del rendimiento de las inversiones por semana	# Evaluaciones efectuadas en la semana	
	Total de evaluaciones	
# Intervenciones realizadas por el socio mayoritario	1	<b>20%</b>
Total de evaluaciones	5	

% Evaluaciones del rendimiento de las inversiones por mes	# Evaluaciones efectuadas en el mes	
	Total de evaluaciones	
# Evaluaciones efectuadas en el mes	4	<b>80%</b>
Total de evaluaciones	5	

### Conclusiones

Mediante la prueba de cumplimiento se determinó que se realiza revisiones semanales solamente a la bodega 13, la cual es la más costosa de todas, representado un 20%, mientras que al mes se revisaron el 80% de las bodegas, las cuales son 4 de las 5 bodegas adquiridas en el 2021, el único restante de revisión para ambas variables es la bodega de menor precio, esta es la bodega 11.

<b>Elaborado por:</b> Sebastián Hidalgo T.	<b>Revisado por:</b> Juan Carlos Aguirre Q.
<b>Fecha:</b> 05/05/2023	<b>Fecha:</b> 05/05/2023

**CORPORACIÓN INMOBILIARIA ARIASOLANO CÍA. LTDA.**

**AUDITORÍA DE GESTIÓN**

EN EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

**VERIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE METAS PLANTEADAS EN EL PERIODO**

**DMIP – 01 – E – 1/3**

Dentro del proceso de gestión de inversiones se encuentra la prueba sustantiva de verificación del cumplimiento de metas planteadas en el periodo, con el propósito de constatar si están cumpliendo con el ideal de la inversión.

N.-	Tipo de alquiler	Cliente	Monto al que se llegó	Monto esperado al cabo del 2021	Montos que cumplieron las metas planteadas	Verificación
1	Local	Corporación Favorita C.A.	\$ 215,040.00	\$ 216,000.00	✗	©
2	Locales	Tiendas Industriales Tia S.A	\$ 155,336.64	\$ 144,000.00	✓	©
3	Bodega	Teclgo Miguel Fernando Narvaez	\$ 27,120.60	\$ 27,000.00	✓	©
4	Bodega	CIM-Ciompagnie Internationale de Maintenance	\$ 12,768.00	\$ 12,000.00	✓	©
5	Bodega	Cristian Xavier Garcia Collahuazo	\$ 5,376.00	\$ 5,400.00	✗	©
6	Bodegas	Carrocerias Olimpica Rosales jacome Cia. Ltda.	\$ 40,320.00	\$ 40,800.00	✗	©
7	Bodega	Carmita Elizabeth Villegas Cisneros	\$ 10,886.40	\$ 12,000.00	✗	©
8	Bodega	Moderna Alimentos S.A	\$ 30,481.92	\$ 30,000.00	✓	©
9	Terreno	Ptie-Phoenix Tower International Ecuador S.a	\$ 16,528.32	\$ 15,600.00	✓	©
10	Bodega	Distribuidora Distablasa S.A	\$ 30,000.00	\$ 30,000.00	✓	©
11	Terraza	Torreaviles S.A	\$ 12,832.68	\$ 12,000.00	✓	©

12	Departamento	Solinfra Cia. Ltda.	\$ 2,160.00	\$ 2,400.00	✗	©
13	Departamento	Leonardo Xavier Reyes Pesantez	\$ 2,940.00	\$ 3,000.00	✗	©
14	Departamento	Julio Ernesto Segovia Solano	\$ 3,420.00	\$ 3,240.00	✓	©
15	Departamento	Alfonso María Sumba Sumba	\$ 3,120.00	\$ 3,000.00	✓	©
16	Departamento	Nancy Carmen Amaguaya Yunda	\$ 3,240.00	\$ 3,240.00	✓	©
17	Departamento	Greicy Lorena Canchica Contreras	\$ 3,240.00	\$ 3,240.00	✓	©
18	Departamento	Jesus David Avendaño Maldonado	\$ 3,240.00	\$ 3,240.00	✓	©
19	Departamento	Chaidi Vanessa Fernandez Fernandez	\$ 3,360.00	\$ 3,240.00	✓	©

Marcas	
✓	Verificado
✗	No cumple
©	Calculado

**Indicadores**

% Cumplimiento de metas planteadas en el periodo	# Montos que cumplieron las metas planteadas	
	Total de inversiones	
# Intervenciones realizadas por el socio mayoritario	13	<b>68.42%</b>
Total de inversiones	19	

## Conclusiones

Mediante la prueba sustantiva se determinó que el 68.42% de las inversiones realizadas en el 2021 cumplieron con las metas establecidas para dicho periodo, estas comprenden en su mayoría de efectividad a departamentos y bodegas con alto valor de alquiler como es el caso de Tía S.A. El 31.58% de las inversiones quedaron por debajo de los ideales previstos en la organización, mayormente en bodegas de alto y mediano alquiler anual, como es el caso más relevante de la Corporación Favorita, debido a la negociación que no logró alcanzar los estándares establecidos.

<b>Elaborado por:</b> Sebastián Hidalgo T.	<b>Revisado por:</b> Juan Carlos Aguirre Q.
<b>Fecha:</b> 06/05/2023	<b>Fecha:</b> 06/05/2023

CORPORACIÓN INMOBILIARIA ARIASOLANO CÍA. LTDA.

AUDITORÍA DE GESTIÓN

EN EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

**VERIFICACIÓN DE LISTADO DE BODEGAS CON MENOR UTILIDAD**

**EBMU – 01 – E – 1/3**

Dentro del proceso de gestión de inversiones se encuentra la prueba sustantiva de verificación de listado de bodegas con menor utilidad, en virtud de evaluarlas e identificar el proceso de reinversión.

N.-	Bodega	Tamaño de bodega	Costo de bodega	Costo de bodegas con tamaño similar en el mercado	Bodegas con utilidad menor que la del mercado	Verificación
1	Bodega 1	850m2	\$ 20,750.00	\$ 19,200.00	✗	©
2	Bodega 2	800m2	\$ 19,870.00	\$ 20,000.00	✓	©
3	Bodega 3	535m2	\$ 15,200.00	\$ 14,800.00	✗	©
4	Bodega 4	850m2	\$ 20,460.00	\$ 19,200.00	✗	©
5	Bodega 5	800m2	\$ 19,600.00	\$ 19,870.00	✓	©
6	Bodega 6	324m2	\$ 12,200.00	\$ 12,000.00	✗	©
7	Bodega 7	760m2	\$ 17,900.00	\$ 18,100.00	✓	©
8	Bodega 8A	401.45m2	\$ 12,600.00	\$ 12,200.00	✗	©
9	Bodega 8B	175m2	\$ 7,500.00	\$ 8,000.00	✓	©
10	Bodega 9	651m2	\$ 16,350.00	\$ 16,250.00	✗	©
11	Bodega 10	673m2	\$ 16,500.00	\$ 16,250.00	✗	©
12	Bodega 11	298.50m2	\$ 11,150.00	\$ 12,000.00	✓	©
13	Bodega 12	912.80m2	\$ 20,100.00	\$ 19,200.00	✗	©
14	Bodega 13	1035m2	\$ 21,400.00	\$ 21,000.00	✗	©
15	Bodega 14	289.4m2	\$ 10,000.00	\$ 9,500.00	✗	©
16	Bodega 15	105m2	\$ 6,500.00	\$ 6,300.00	✗	©
17	Bodega 16	165m2	\$ 7,000.00	\$ 7,600.00	✓	©
18	Bodega 1C	855m2	\$ 18,000.00	\$ 16,500.00	✗	©

Marcas	
✓	Verificado
✗	No cumple
©	Calculado

### Indicadores

% Listado de bodegas con menor utilidad	# Bodegas con utilidad menor que la del mercado	
	Total de bodegas	
# Bodegas con utilidad menor que la del mercado	6	<b>33.33%</b>
Total de bodegas	18	

### Conclusión

Mediante la prueba sustantiva se determinó que el 33.33% de las bodegas tienen una utilidad baja en comparación del mercado en cuestión, estas bodegas pertenecen a la gama de tamaño mediana y alta por lo que sus competidores llevan la ventaja en ciertos tamaños de bodegaje y los clientes se adaptan a otros estilos de bodegas por lo que la reinversión o cambio de estrategia de alquiler debe cambiar, por otro lado, el 66.67% de las bodegas pertenecientes a la corporación están por encima de los precios establecidos por el mercado.



alquiler  
**USD 1.600** ✓  
 Bodega-Galpón · 850m<sup>2</sup> · 4 Estacionamientos

Plusvalía > Bodega-Galpón > Alquiler > Azuay > Cuenca > Sur de Cuenca > Galpon en Arriendo Sector Narancay Cuenca

Publicado hace 4 días | 17 visualizaciones

**Galpon en Arriendo Sector Narancay Cuenca**

Mensaje    Solicitar visita

Contáctate con Inmobusiness S.A. por el inmueble en Sur de Cuenca, Cuenca

Email

Nombre     Teléfono

Mensaje



alquiler  
**USD 1.600** ✓  
 Bodega-Galpón · 899m<sup>2</sup> · 6 Habitaciones · 8 Estacionamientos

Plusvalía > Bodega-Galpón > Alquiler > Azuay > Cuenca > Yanuncay > Nave con Oficinas, Bodega, Mezanine, Parqueaderos

Publicado hace 86 días | 18 visualizaciones

**Nave con Oficinas, Bodega, Mezanine, Parqueaderos**

AV. AMÉRICAS, SECTOR CORALCENTRO, Yanuncay, Cuenca [Ver en mapa](#)

Mensaje    Solicitar visita

Contáctate con Houser Asesores Inmobiliarios por el inmueble en Yanuncay, Cuenca

Email

Nombre     Teléfono

Mensaje

¡Hola! Quiero que se comuniquen conmigo por este

<b>Elaborado por:</b> Sebastián Hidalgo T.	<b>Revisado por:</b> Juan Carlos Aguirre Q.
<b>Fecha:</b> 06/05/2023	<b>Fecha:</b> 06/05/2023