

**DISEÑO DE UN SISTEMA DE CONTROL INTERNO CONTABLE PARA LA  
EMPRESA INMOBILIARIA SAFE BIENES RAÍCES S.A.S.**



CARLOS EDUARDO VILLALBA NORIEGA

LAURA MARCELA CALDERON FUENTES

UNIVERSIDAD ANTONIO NARIÑO, FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS Y  
ADMINISTRATIVAS, PROGRAMA DE CONTADURIA PÚBLICA, SANTA MARTA,  
MAGDALENA, D.T.C.H.

2020 I

Diseño De Un Sistema De Control Interno Contable Para La Empresa Inmobiliaria Safe Bienes

Raíces S.A.S.

Proyecto Final De Grado

Autores

Carlos Eduardo Villalba Noriega

Laura Marcela Calderón Fuentes

Asesor Líder Del Proyecto

Arturo Charris Fontanilla

Universidad Antonio Nariño

Facultad De Ciencias Económicas y Administrativas

Programa De Contaduría Pública

Santa Marta, Magdalena, D.T.C.H.

2020 I

---

NOTA

---

FIRMA DEL JURADO

---

FIRMA DEL JURADO

---

FIRMA DEL JURADO

## AGRADECIMIENTOS

Primeramente, gracias a Dios, porque ha fortalecido mi fe y me ha formado como una mejor persona a través de todas las experiencias vividas durante los tiempos de estudio, él ha sido mi fuente de inspiración, mi confianza y foco de atención. Él me ha dado la fortaleza y dirección necesaria para mantener la motivación y culminar este lindo proceso en el que me rodeó de personas especiales y de las cuales aprendí, a él sea la gloria y la honra porque sin él la culminación de este proyecto no hubiese sido realidad (Mat 6:33).

Agradezco a mis padres por su gran amor, apoyo incondicional, esfuerzo, comprensión y el sacrificio que me han brindado, porque ellos han sido uno de los pilares que me impulsan día a día a crecer en todas las áreas de mi vida.

Agradezco a mis familiares, a mi novia y mis amigos por su apoyo y sus oraciones, porque de una u otra forma han contribuido de una forma positiva en la culminación de este lindo proyecto.

Agradezco al cuerpo docente, en especial a Jacqueline Guardiola Romero que durante el tiempo de estudio me brindaron sus conocimientos para forjarme e impulsarme a ser un excelente profesional.

Por ultimo agradezco a la gerencia y al personal de la empresa Safe Bienes Raíces S.A.S. por su cooperación y apoyo en la ejecución de nuestro proyecto de grado.

Carlos Eduardo Villalba Noriega

Cada persona que se cruza en nuestro camino impacta de alguna manera en nuestras vidas, en la mía, siempre he estado rodeada de personas que aportan algo positivo en mi vida.

Agradezco de antemano a mis profesores de la universidad Antonio Nariño, que han sido una guía y motivación en este proceso.

A la gerente y a mi grupo de trabajo, quienes me han brindado los espacios y conocimientos, contribuyendo a la culminación de este proceso profesional.

Laura Marcela Calderón Fuentes

## DEDICATORIA

Dedico este triunfo a Dios todo poderoso, quien me ha impulsado a seguir día a día adelante.

Dedico este triunfo a mis padres y familiares que han sido mi motivación para seguir y culminar este proceso que solo visualizo como el inicio, ya que vendrán más metas y proyectos para dedicárselos.

Dedico este triunfo a mi novia que ha sido de gran ayuda durante este proceso.

Carlos Eduardo Villalba Noriega

Primero dedico este triunfo a Dios, que me ha dado la fortaleza en cada uno de los momentos en que creí perder la fuerza, La sabiduría para tomar las decisiones que hoy en día me trajeron a este momento, en el que alguna vez me imagine.

A mis padres y mis hermanas, que siempre han creído en mí, me han apoyado, y se han esforzado por darme lo mejor de cada uno, por esta razón este logro no es solo mío, si no de mi familia.

A mi hijo, lo más hermoso que me ha dado Dios, y la motivación para ser un mejor ser humano cada día.

A mi esposo, que con su amor y apoyo ha sido esencial para este logro profesional.

Laura Marcela Calderón Fuentes

## INTRODUCCION

El sistema de control interno, cada día toma más fuerza dentro de las empresas u organizaciones, ya que es el instrumento de control más acertado al momento de evaluar que tan efectivos son los procesos que se utilizan para disminuir los riesgos dentro de la empresa, la efectividad de los resultados, el cumplimiento de los objetivos, y el buen desempeño del personal de cada área, los resultados que se obtienen en la evaluación del control interno contribuyen al mejoramiento continuo de los procedimientos que se ejecutan, así mismo, permite identificar, analizar, y modificar los lineamientos que sean necesarios para el funcionamiento efectivo.

El propósito principal de este proyecto de investigación es diseñar un modelo de sistema para el control interno, teniendo como base el método coso III, para el mejoramiento de los procesos realizados en el sector contable de la empresa inmobiliaria Safe bienes raíces, además, proponer la aplicación de manuales de funciones y procedimientos, documentando las normas y directrices a realizar para la correcta recopilación de la información contable, y asegurando aporte al mejoramiento de la efectividad, su nivel de complicación, rapidez en la ejecución de los trabajos, y la garantía que debe tener la comunicación contable.

## TABLA DE CONTENIDO

Tema: .....	11
1. Área: .....	12
2. Línea de Investigación:.....	13
3. Planteamiento del problema.....	14
3.1. Antecedentes .....	14
3.2. Descripción del problema de investigación .....	19
3.3. Formulación del problema .....	21
3.4. Sistematización del problema.....	21
4. Justificación .....	22
5. Objetivos .....	23
5.1. General .....	23
5.2. Específicos .....	23
6. Delimitaciones .....	24
6.1. Delimitación geográfica espacial .....	24
6.2. Delimitación cronológica o temporal.....	24
6.3. Delimitación geográfica o poblacional .....	25
7. Marco referencial.....	26
7.1. Marco teórico .....	26
7.2. Marco Conceptual .....	37
7.3. Marco Legal .....	45
8. Hipótesis .....	47
8.1. Formulación de hipótesis .....	47
9. Diseño metodológico .....	48
9.1. Tipo de estudio .....	48
9.2. Método de investigación .....	48
9.3. Fuentes de información .....	49
9.4. Análisis de datos y tratamiento de la información .....	49
9.5. Universo, población y muestra .....	50
10. Resultados .....	51
10.1. Resultado primer objetivo: .....	51



10.2.	Resultado segundo objetivo:.....	54
10.3.	Resultado tercer objetivo:.....	60
11.	Conclusiones .....	67
12.	Bibliografía preliminary.....	68

**TABLA DE ILUSTRACIONES**

Ilustración 1 Mapa de ubicación geográfica .....	24
Ilustración 2 Estructura del modelo caso III .....	32
Ilustración 3 Identificación de responsabilidad en el cargo .....	51
Ilustración 4 Conocimiento de los manuales de funciones y procedimientos .....	52
Ilustración 5 Tenencia de procedimientos, instructivos o manuales documentados .....	53
Ilustración 6 Favorabilidad del ambiente de control.....	54
Ilustración 7 Favorabilidad de la administración de riesgo .....	55
Ilustración 8 Favorabilidad de las actividades de control.....	56
Ilustración 9 Favorabilidad de la información y comunicación.....	57
Ilustración 10 Favorabilidad de la supervisión y seguimiento .....	58
Ilustración 11 Recopilación de resultados del modelo caso III .....	59
Ilustración 12 Diagrama de proceso de facturación.....	66

**Tema:** Diseño de un sistema de control interno contable para la empresa Inmobiliaria Safe Bienes Raíces S.A.S.

**1. Área:** Control interno.

**2. Línea de Investigación:** Auditorias y sus aplicaciones.

### **3. Planteamiento del problema**

#### **3.1. Antecedentes**

Muchos estudios se han desarrollado direccionados a implementar sistemas de control interno en las empresas, así como la búsqueda de un modelo enfocado a disminuir los diversos tipos de riesgo, los procedimientos para controlar las operaciones internas y mejorar el rendimiento empresarial.

A continuación, se muestran los resultados procedentes de estudios cercanos al tema de investigación.

#### **A nivel nacional:**

Hurtado (2018) en la ciudad de Bogotá, se ejecutó un análisis investigativo para poner en marcha medidas de observación e implementarlas en las empresas pequeñas del sector comercial, en este proceso identifica varias deficiencias, en general, el 92% de los locales comerciales arrojan que se requiere un rediseño de la distribución en actividades según el personal con el que cuentan, mientras que el 8% indica que no necesitan un rediseño de actividades ya que consideran que las funciones actuales son específicas e indicadas.

identifico que tan solo el 18% de los locales comerciales consideran contar con procesos formales establecidos respecto a su contabilidad y administración del establecimiento, resultado que demuestra que este elemento es el que más se necesita reforzar, por otra parte, el 34% que a pesar de tener ya los procedimientos, considera necesario rediseñar los sistemas que actualmente se utilizan, así mismo, el 48% afirma que no cuenta con ningún procedimiento contable establecido y precisan una implementación de controles para lograr la formalización y cumplimiento de los procesos.

Igualmente, se identificó que el 38% de los locales comerciales indican que no cuentan con controles determinados tras efectuar los procedimientos contables y administrativos, lo que arroja que la mayoría realizan las operaciones sin dejar registros y además sobre no se aplica la auditoria, así mismo el 36% realiza las revisiones sobre los procesos y ejerce la auditoria, pero confirman que requieren un mayor control y formalización a su auditoría realizada, finalmente el 26% indican que no necesitan revisar ni realizar auditoria a sus procesos, lo cual es aún peor a no tener los controles necesarios, esto es un error significativo, ya que no se contempla ningún tipo de control o auditoría a las operaciones que realizan diariamente.

Lo anterior, concluye:

Que es completamente necesaria la auditoria dentro de una organización, ya que, brinda la posibilidad de prevenir y reducir riesgos en el diario desarrollo de las operaciones de la entidad; y con esto se encuentran múltiples beneficios que son resultado de la auditoria en las áreas que se ejecute, ya que las organizaciones siempre están en constante riesgo, toda operación tiene un porcentaje de error, es de gran importancia minimizar este porcentaje, y para lograrlo se debe tener control en cada proceso, constante actualización de técnicas y lineamientos para ejercer de manera correcta la auditoria dentro de la organización.

Se revisaron las deficiencias que más sobresalen en las organizaciones objeto de estudio, identificando cada tipo de control a realizarse en cada una de ellas, buscando la mejora en el proceso que realiza cada área, de esta forma se garantiza el buen funcionamiento de toda la entidad.

Tras el desarrollo y planteamiento de lineamientos metodológicos de control interno, enfocado a las pequeñas empresas comerciales de Bogotá D.C. se considera que su aplicación

contribuirá a un mejoramiento en la gestión general que desempeñen, el aporte más valioso es la orientación para que de forma progresiva, cumplan con sus expectativas en el cumplimiento, y además, de manera efectiva alcancen sus objetivos.

De igual manera, Rivera Caceres, Forero Rodriguez, & Cantillo Bornachera (2018) elaboran un análisis en el diseño de un esquema de control interno en la parte contable, fundamentado al modelo coso, dirigido a Samarcol SAS, en el municipio de Santa Marta, madalena, en este estudio se identifica un nivel de confianza del 15% que es NO CONFIABLE.

La empresa no tiene una estructura bien organizada, y no ejecuta estrategias que contribuyan al logro de los objetivos propuestos, registran que en el momento no proporcionan informes a tiempo a la gerencia por parte de cada departamento.

Los resultados arrojan que la empresa tiene niveles de debilidad altos, por lo que genera desconfianza, esto a razón de la falta de manuales de funciones estructurados teniendo como objetivo saciar la necesidad de la empresa, tampoco cuenta con un código de ética laboral al interior de la empresa, como también existe la falta de un área encargada específicamente al recurso humano, dando como resultado de todos estos faltantes, un desempeño limitado en las actividades productivas de la empresa.

Por lo anterior se proponen las siguientes soluciones:

- Existencia de organigramas actualizados.
- fundar diferentes métodos que promuevan las constantes revisiones en el periodo de tiempo que la gerencia considere, sobre los temas internos como sueldos, o remuneraciones a que dé lugar, vacaciones, programación de ascensos y promociones, fechas, diversas formas de pago, horas extras, gastos de viaje, capacitaciones para el personal, primas e incentivos entre otros.



- Cumplimiento del Código de Trabajo.
- preparar y capacitar el personal, con el objetivo de que estén actualizados e informados contantemente, y si fuese el caso rotarlos en diferentes puestos de trabajo para mejorar su rendimiento.
- el personal que ingrese a laboral con la empresa debe ser capacitado por lo cual se debe ofrecer un sueldo más atractivo acorde con la actividad.

### **A nivel internacional:**

Calle Oliva & Cotera Meza (2018) sugieren la aplicación de un sistema de control que contribuya al mejoramiento económico y financiero en la empresa, dando seguridad a los bienes de la empresa, el cual debe ser adoptado por todo el personal de la empresa, ya que de esto depende la buena toma de decisiones en cada área, de esta forma los procesos tienen menos factor de riesgo, y mayor productividad, proyectan un plan de organización entre procesos buscando los objetivos, el desempeño de los empleados y el avance de los procedimientos contables, enfocados ceñirse a lo señalado por el informe COSO III, que muestra una revisión en las diferentes áreas que lo integran, como lo son: exámenes, comunicados a tiempo, Ambiente de control, eventos de observación y Seguimiento y vigilancia, adicional al evaluar la efectividad de la investigación utilizan un diseño experimental donde se analizan los resultados de las pruebas y se compara el funcionamiento anterior con el nuevo modelo y las consecuencias que puede tener en la administración de los recursos económicos y financieros, se identifica que falta la presencia de un sistema de control, falta de entrega en tiempo oportuno de los estados financieros, falta de conocimiento de las políticas y sus responsabilidades dentro de la empresa por parte de los empleados generando una información insuficiente, esto como resultado de la

comparación, se muestra que la adaptación del sistema de control interno definitivamente mejora la eficiencia en el desarrollo buscando resultados prometedores, minimizando el riesgo, aportando a la honradez de los estados financieros, y el avance de la gestión económica y financiera de la entidad.

Así mismo, Carvajal (2012) plantea diseñar elementos que contribuyan en el control interno de la entidad, debido a que la empresa en la que centra su trabajo posee procesos escasos para el buen funcionamiento del control, esto afecta directamente la parte administrativa y contable, teniendo en cuenta que no existen políticas que indiquen los procesos adecuados, y genera que los procesos sean según el criterio de cada persona, y al no existir los manuales de procedimientos es más difícil tener control y vigilancia, en la medida en que la empresa va adquiriendo nuevos contratos, las operaciones crecen y al no tener el control sobre ellos la posibilidad de errores y deficiencias que puedan traer perjuicios para la empresa también crecen, el autor realiza una investigación a los procesos de la empresa, tareas de empleados, forma de entregar la información de esta forma analizan las falencias que se identifican en los eventos de control, evidenciando la importancia de diseñar los manuales de procedimientos y políticas basados en la metodología del COSO I, de igual forma incluyendo los lineamientos que rige a la actividad de la empresa, Utilizando métodos de evaluación como: la observación, encuestas, utilización de muestras y análisis, por los cual se identifica que el 88% de las personas de la empresa no tienen conocimiento de los lineamientos de control interno y un 77% manifiesta no tener una estructura procedimental para la ejecución de sus actividades diarias, concluyendo que es importante contar con un manual político y procedimental en el área de contabilidad, lo que contribuiría positivamente en el funcionamiento eficaz de las actividades que sean ejecutadas por la empresa y se verá reflejado de manera externa con sus clientes, el autor recomienda una

capacitación a todo el personal que sea de utilidad para que los empleados identifiquen cuales son las obligaciones y responsabilidad que tienen respecto a sus actividades, con el fin de que puedan identificar las posibles mejoras en las actividades a ejecutar en el día a día.

### **3.2. Descripción del problema de investigación**

El control interno nace con el objetivo de minimizar a gran escala los diversos tipos de riesgos que se pueden presentar en los procesos dentro de una empresa, independientemente de su actividad económica, gracias al control interno se puede tener la certeza del resultado en el funcionamiento de la empresa, relacionado a ello, Coopers & Lybrand (1997), afirma que el control interno agrega un nivel alto de confianza y seguridad en la obtención de la información financiera de una empresa.

La empresa Safe Bienes Raíces SAS, ubicada en la ciudad de Santa Marta, Magdalena, se encuentra en el sector inmobiliario hace 11 años, prestando servicios de administración de inmuebles en arriendo, propiedad horizontal, comercialización y venta de inmuebles nuevos y usados, cuenta con un grupo de 3 empleados que hacen parte del área contable.

Safe Bienes Raíces SAS en la actualidad carece de un sistema de control interno, a pesar que, este es de suma importancia en una empresa ya que proporciona un esquema que define los procesos de forma efectiva, teniendo como finalidad darle cumplimiento a los objetivos propuestos por los directivos y a su vez tener claro los riesgos que enfrenta y que pueden afectar las estrategias y controles que son cruciales para la continuidad de la empresa en el mercado. Esto a razón de que no cuenta con una estructura organizacional para los procesos contables,

teniendo en cuenta que no se encuentran políticas y métodos para los controles pertinentes en todas las fases y tareas de la empresa.

Se puede identificar como problema de investigación, falta de supervisión en las tareas contables, que se ejecutan en la inmobiliaria SAFE BIENES RAICES SAS, estos deben analizarse y evaluarse constantemente dando seguridad a los métodos que se ejecutan en cada uno de los procesos de la organización; para el tratamiento del problema que se identifica, se debe analizar cada una de las actividades que se ejecutan en la actualidad en los procesos contables, definiendo los métodos de control interno que se deben aplicar, de acuerdo con las estrategias y la estructura organizacional.

De acuerdo a Santa Cruz Marín (2014) respecto a la finalidad del control interno “tiene como principales objetivos: lograr las metas empresariales, promover eficiencia operativa y la confiabilidad en la información financiera de las unidades económicas” (p. 37).

La forma en que se inspecciona el trabajo interno, en la empresa Safe Bienes Raíces SAS, aportaran en la prevención de situaciones que afecten negativamente las diferentes áreas de la empresa y que a su vez generen problemas para el cumplimiento de los objetivos organizacionales. Por ello para que se puedan implementar los procedimientos de control interno, se hace necesario examinar la actual condición de cada uno de los controles que se ejecutan en las diferentes tareas que se desarrollan dentro del área contable, este proyecto está direccionado en la fijación ordenada y consolidación del contable de la inmobiliaria Safe Bienes Raíces SAS.

Para lograr la evolución del problema de investigación, se enunciaran las técnicas ejecutadas respecto al seguimiento en los procesos contables en la inmobiliaria Safe Bienes Raíces SAS, basándonos en un estudio sobre la ejecución de las actividades actuales, apoyado en

el control interno para calcular los riesgos que pueden afectar los objetivos fundamentales y el reconocimiento de controles que disminuyan el peligro, examinando cada una de las funciones del control que se ejecuta en la actualidad relacionados a los procesos contables.

### **3.3. Formulación del problema**

¿Cómo diseñar un sistema de control interno contable para la empresa Inmobiliaria Safe Bienes Raíces S.A.S.?

### **3.4. Sistematización del problema**

- ¿Cómo se ejecutan actualmente las funciones en el área contable de la Inmobiliaria Safe Bienes Raíces?
- ¿Qué tipos riesgos podría presentarse en los procesos del área contable de la Inmobiliaria Safe Bienes Raíces, según el modelo COSO III?
- ¿Cómo estructurar las funciones de control en el área contable de la inmobiliaria Safe Bienes Raíces SAS?

#### 4. Justificación

El estudio responde a la necesidad de implementar un sistema de control interno con la ayuda del modelo COSO III de aplicación para procesos contables en la inmobiliaria SAFE BIENES RAICES SAS, de modo que se identifiquen los riesgos dentro de los procesos contables de la entidad, los manuales, políticas y normas que deberán aplicarse con el propósito de brindar una oportunidad de mejoramiento y mayores rendimientos. La presente investigación tiene el objetivo de ayudar y ser una herramienta para las futuras investigaciones, análisis, valoraciones y constante actualización del Sistema de Control Interno en la parte contable por parte de las inmobiliarias, comprometidas con el mejor desempeño de los procesos. Una de las razones por la cual para las organizaciones es significativo, adecuado y actualizado gestión de control interno, para la minimización en los riesgos, como lo afirma Sánchez (2015) con buenas técnicas de inspección, se podrá identificar diferentes escenarios o errores que pueden generar un impacto negativo en los rendimientos de la empresa.

A su vez, con el desarrollo de este estudio se realizaría un aporte metodológico, que luego de su presentación y entrega, otras personas interesadas en el tema podrían tomar los hallazgos de esta investigación para utilizarlos como referente o guía al momento de desarrollar un tipo de investigación afín.

Finalmente, también podría generar beneficios prácticos a las empresas, que pretendan implementar un sistema de control interno minimizando así el riesgo que podrían tener en los procesos contables.

## **5. Objetivos**

### **5.1. General**

Diseñar un sistema de control interno contable para la empresa Inmobiliaria Safe Bienes Raíces S.A.S.

### **5.2.Específicos**

- Determinar cómo se realizan actualmente las funciones y procedimientos en el área contable de la Inmobiliaria Safe Bienes Raíces.
- Evaluar los riesgos en los procesos del área contable de la Inmobiliaria Safe Bienes Raíces, según el modelo COSO III.
- Elaborar un manual de funciones de control en el área contable de la inmobiliaria Safe Bienes Raíces SAS.

## 6. Delimitaciones

### 6.1. Delimitación geográfica espacial

La inmobiliaria Safe Bienes Raíces SAS, se encuentra ubicada en Santa Marta, Magdalena, en el país de Colombia, situada en el Edificio Paulina, Carrera 1 #22-29 Local 1.

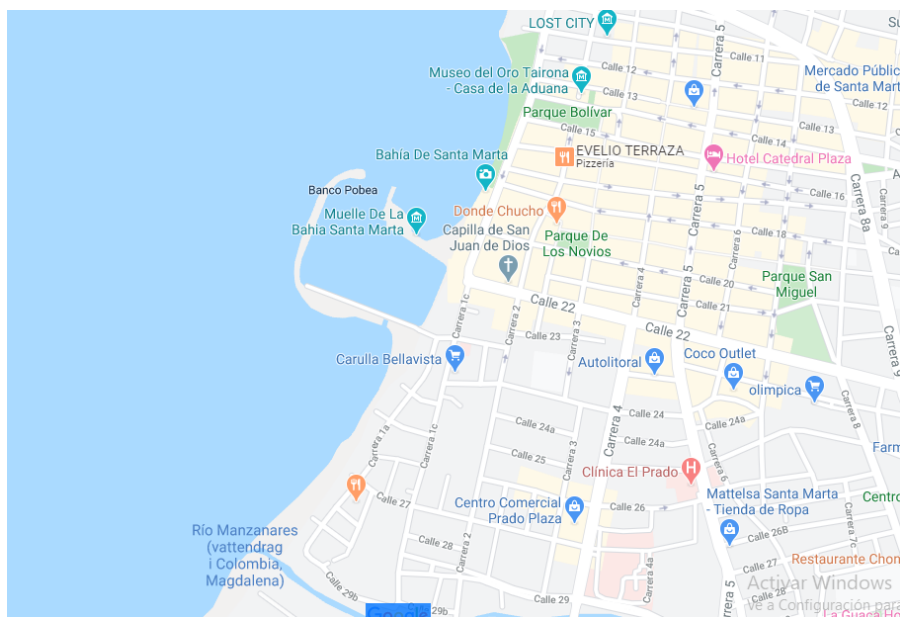


Ilustración 1 Mapa de ubicación geográfica –fuente: Google maps

### 6.2. Delimitación cronológica o temporal

El periodo de tiempo de estudio, análisis de la información y desarrollo de resultados ha sido en el lapso de tiempo entre el 08 de febrero de 2020 al 25 de mayo de 2020.



### **6.3.Delimitación geográfica o poblacional**

El tema propuesto se desarrolló teniendo como epicentro el área contable de la inmobiliaria Safe Bienes Raíces SAS, estudiando las actividades de control interno que se ejecutan en la misma para desarrollar mejoras.

## **7. Marco referencial**

### **7.1.Marco teórico**

Con el objetivo de sustentar y dar soporte teórico o patrón comparativo al presente proyecto de investigación, se plantea en forma organizada y secuencial, un conjunto de fundamentos dictados por autores que han analizado y estudiado el tema de la presente investigación.

#### ***7.1.1. Origen y evolución del control interno***

Desde la antigüedad este ha sido primordial en la evolución de la actividad humana, según el autor desde tiempos antiguos la humanidad siempre ha tenido el deseo de comprobar la buena ejecución de las actividades propias, Rivero (2014) expresa que hay evidencia que desde tiempos antiguos se practicaban en las rendiciones de cuentas en las haciendas, Sistemas de control que eran ejecutados por el auditor, persona que debía estar capacitada para tener la competencia de comprender la información que era entregada por los encargados de la contabilidad, estos por carencia de conocimiento no eran capaces de presentarlo por escrito.

El origen del control interno se logra determinar desde la aparición de la partida doble, ya que esta es una medida de comprobación, sin embargo, a final del siglo XIX fue donde los empresarios centraron su esfuerzo en establecer y crear modalidades sistemáticas que ayudaran a salvaguardar sus intereses, teniendo en cuenta que el crecimiento de sus actividades no les permitía tener control total de la observación y vigilancia de los procedimientos gerenciales y operativas de las mismas, creando vulnerabilidad en la aparición de fraudes y robos.

Pero fue hasta 1985 en EEUU que un conjunto conformado por 5 representantes de diferentes empresas del sector privado, fundan el COSO, direccionado a solucionar las dificultades que se venían presentando relacionadas a la falta de sentido de pertenencia en cuanto a sus responsabilidades frente a cada uno de los procedimientos en la organización este grupo estaba constituido por representantes de las organizaciones y asociaciones de autoridad competentes en esta rama, de esta forma se logra llegar a la orientación de auditoría interna o control interno que utilizamos en la actualidad, en el que no solo se tienen en cuenta las actividades financieras, sino que también es utilizado desde una óptica general, Miaja Fol (2010).

El origen y la evolución del control interno es fundamental ya que, por medio de las vivencias y el crecimiento empresarial, se logra ver la necesidad de controlar y organizar las operaciones, necesidad que hasta el día de hoy viven todos los empresarios y personas en su vida cotidiana con el fin de garantizar la protección y cuidado de sus beneficios.

### ***7.1.2. Importancia del control interno***

Teniendo en cuenta lo citado por Santillana (2013) el control interno es la unión del concejo y la gerencia; de igual manera, indica que el ambiente ético, la capacidad de los procedimientos en los trabajos, respaldan la entidad en la ejecución de las reglas, regulaciones y todo lo referente a la realización de los de negocios, relacionado a esto, se distingue el significado del control interno presentando argumentos tales como:

El órgano administrativo debe asegurar la ejecución y un buen funcionamiento del sistema de control interno es aquel que en su sistema, actividades y procesos aportan en el logro de una buena administración, minimizando así los riesgos que puedan afectar la culminación y

cumplimiento de los propósitos en la organización. La administración tiene bajo su responsabilidad los rendimientos a socios de la organización, compromiso que se extiende con otros conjuntos, como lo son: los consejos directivos, los grupos de auditoría y los entes territoriales.

Por lo cual es importante resaltar que los directivos de las organizaciones deben concientizarse del gran impacto que produce la realización de seguimiento en la estructura organizacional, debido a que las buenas prácticas de dichos controles generan confianza en la información y la identificación de posibles riesgos que se enfrentan a diario las actividades operativas, financieras y administrativas, originando una perspectiva general acerca del estado actual de dicha organización. Razón por la que se podría decir que una empresa que no cuenta con unos procesos establecidos de manera general se estaría cerrando a la oportunidad de generar perfeccionamientos en la ejecución sus actividades.

### ***7.1.3. Objetivos del control interno***

Para Estupiñán (2014) la finalidad de este en las organizaciones son las siguientes:

- Conseguir que las organizaciones se beneficien de un adecuado sistema de control interno, este debe ser efectivo y eficaz.
- Aportar un sistema de evaluación amoldado o conforme a los requerimientos de una empresa u organización.
- Lograr las aplicaciones de normas, procedimientos, información oportuna, y el buen uso de los recursos y bienes de la entidad.

- Conseguir que la entidad u organización cuente con los controles necesarios de manera eficiente, eficaz y económica para ejecutarlos de manera consciente y generar un ambiente de autocontrol.

Se enfatiza entonces que, al ejecutar un sistema de control interno, se brinda mayor seguridad al practicar las actividades de la empresa, implantando directrices para la buena ejecución de los procedimientos y políticas a ejecuta, teniendo como foco principal salvaguardar los bienes de la empresa y a su vez mejorar los procesos de la misma.

#### ***7.1.4. Principios del control interno***

Iniciando con el fundamento de que los sistemas de control deben tener reglas que establezcan las directrices para el buen manejo de la información y su buena aplicación es de vital importancia tener en cuenta los principios que dicta Estupiñán (2014) los cuales son:

- Estabilidad al momento de atribuir funciones o roles, teniendo en cuenta el suministro de recursos que contribuyen en la organización y verificación de las actividades.
- Inducir al logro de las metas, determinando organismos de medición para lograrlas.
- Sostener el criterio del impacto positivo que tienen las buenas prácticas de las actividades en la eficiencia de los sistemas de control.
- Evitar posibles manipulaciones o errores, por medio de sistemas que contribuyan a prevenir, anular o disminuir el impacto que pueden tener acogiendo medidas de prevención.

- Establecer prioridades para el enfoque en las áreas necesarias y así contribuir en la reducción de tiempo y costo.
- Los agentes de control no pueden estar ligados a la observación de sus mismas actividades.
- Contribuir en la preservación del medio ambiente por medio de la aplicación de prácticas amigables con el mismo.

Hay que tener presente que de la ejecución de estos preceptos depende el establecimiento de un ambiente de control sin torcimientos, adecuado, sin parcialismos, en el que se asegure la buena postura del cuerpo directivo ante las normas que deben ejecutarse, ejerciendo su roll y las revisiones periódicas para alcanzar las metas establecidas para los sistemas de control en la organización.

#### ***7.1.5. Control interno basado en el informe coso III***

De acuerdo con Sánchez (2015) afirma que teniendo en cuenta los cambios que se han presentado a medida que ha evolucionado la tecnología y la competitividad es necesario crear diferentes metodologías, conceptos y estrategias que nos permitan ser competitivos y enfrentar las nuevas exigencias tanto administrativas y operativas que surjan en el tiempo, desarrollando una nueva estructura conceptual sobre el control interno, donde se establece una estructura denominada COSO.

De acuerdo con Control interno Coso II (2015) el cual asegura que “COSO” es una estructura sistemática que brinda la implementación del control interno en cualquier empresa. Estableció que la carencia de procedimientos de control en una empresa, puede desencadenar una

variedad de riesgos, lo cual hace necesario controlar y evaluar de manera inmediata dicha debilidad para evitar las posibilidades de posibles fraudes o errores”

De acuerdo a lo anterior, podemos establecer que el modelo de informe coso insta una estructura de control interno, aportando unos lineamientos por medio del cual todas las empresas pueden evaluar y mejorar sus métodos para ejercer control, buscando como objetivo igualar y así generalizar los pautas ante la existencia de diversas apreciaciones y conceptos sobre el control interno.

Olaya (2017) Afirma en su publicación que el control interno basado en el modelo COSO tiene algunas ventajas las cuales son:

- Aportar un alto grado de percepción en el proceso de gestión en la identificación de los riesgos corporativos y la ejecución de las estrategias.
- Califica la ejecución y la gestión de riesgos en la entidad, que puedan aportar al mejoramiento de los objetivos y comprendiendo el impacto de puede tener el riesgo en las funciones.
- Cumplir con las perspectivas la gerencia y las auditorias.
- Proporcionar nuevas metodologías para examinar el riesgo y el cumplimiento de los objetivos en el ambiente de una mayor diversidad empresarial.
- Crear mejores informes sobre la gestión y desempeño de riesgos basándose en los intereses reales de información por parte de los interesados e involucrados claves.
- Ayuda a establecer las técnicas en desarrollo y la multiplicación de la información y evaluación, para incentivar al continuo mejoramiento de las técnicas a ejecutar, logrando beneficios en los resultados de dichas actividades.

Por lo tanto, es importante resaltar que este modelo genera una base confiable para la toma de decisiones de una organización, ayudando a tener confianza en el cumplimiento de las metas corporativas proyectadas, relacionadas con la eficiencia en la ejecución y el desarrollo en las operaciones de la empresa.

### 7.1.6. *Objetivos del control interno basado en el informe coso III*



*Ilustración 2 Estructura del modelo coso III – Fuente: Auditool.com*

Melo & Uribe (2017) Indica que el cuadro incluye los siguientes 3 niveles como objetivos, los cuales ayudan a que las empresas se centren en distintas áreas del control interno:

- Ejecución de objetivos: se centra en la seguridad de los diferentes métodos, alcanzar los propósitos y resguardar la empresa de cualquier perjuicio que origine perder activos.
- propósito de Información: relativo a protección, seguridad, y tranquilidad de la comunicación, según los lineamientos del régimen normativo, y los estatutos de la empresa.
- Objetivos de desempeño: obedecer los lineamientos establecidos por la entidad.



Los 3 objetivos anteriores, deberán encajar conforme a los objetivos escogidos por la empresa u organización, estos se tienen que unir con el control interno ya constituido, disminuyendo el peligro al que pueda enfrentar la empresa.

Todo lo que comprende un sistema de control interno, como principios, responsabilidades, reportes, informes entre otros, deben participar en las diferentes áreas, y tareas que se desarrollan en la entidad, igualmente, se consideran 5 componentes, que se complementan entre ellos, de la siguiente manera:

- A. Ambiente de control, comprende la parte ética, sistema de organización definido en una entidad para fomentar el progreso de cada individuo iniciando de la organización e inspección.
- B. Evaluación de riesgos, contiene el hallazgo y el examen de peligros que puedan perjudicar de manera inmediata la culminación de las metas establecidas, de esta manera, se incluye en el control de riesgos.
- C. Actividades de control, se tienen que fijar labores de prevención aportando a la minimización de riesgos de gran escala, que perjudiquen la ejecución de las metas en la organización y el desempeño de la entidad.
- D. Información y comunicación, distribuir entre todos los individuos de la organización por medio de una adecuada información, la forma en que funciona el control interno.
- E. Actividades de supervisión – observar, examinar, y determinar las actividades de los elementos del control interno para asegurar en presencia de la junta directiva o gerencia la utilidad del este.

Igualmente, el cuadro fundamenta que los elementos se definen por 17 principios, los cuales se deben enfrascar en las actividades, metas, procedimientos a culminar en la entidad; con estos principios una entidad logra alcanzar la validez del control interno adaptado.

Para Auditool (2016) los fundamentos que amparan los órganos en el control interno en una entidad son:

#### Ambiente de Control

- La entidad debe demostrar una obligación con el bienestar y los principios éticos.
- La junta administrativa debe demostrar autonomía en la diligencia y las tareas del seguimiento al desarrollo y la práctica del control interno.
- gerencia dispone, el control del concejo directivo, organización, diversas formas de notificación o mensajes y la jurisdicción necesaria y que estarían a cargo del éxito en los objetivos.
- La administración tiene la responsabilidad de mantener, guiar, ofrecer a el personal todas las herramientas, y conocimientos enfocados a lograr los objetivos.
- La organización debe mantener personas responsables con el control interno y que constantemente se encuentren a sintonía con la finalidad de la entidad.

#### Evaluación de Riesgos

- La empresa debe especificar que lineamientos son precisos para identificar los riesgos que tengan relación con los mismos.
- La organización identifica las debilidades que podrían perjudicar la culminación de las metas, evalúa hallando una solución y el manejo del mismo.

- La organización debe tener presente la posibilidad de algún tipo de fraude o error en la examinación de los diversos peligros que afectan el cumplimiento de las metas trazadas.
- La entidad realiza una investigación y estima cuales son las variaciones que podrían llegar a perjudicar los controles.

#### Actividades de Control

- Se indaga y elige diferentes tareas que ayuden a disminuir las debilidades, logrando trabajar en la obtención de las metas de una forma segura.
- La organización elige e implementa labores de control generales sobre tecnología para ser un soporte en la obtención de las metas establecidas.
- La empresa ejecuta estrategias de control por medio de políticas que trabajan para lograr lo esperado y procedimientos que activan las políticas.
- La organización consigue y produce la comunicación que sea necesaria y de importancia para apoyar en las actividades del control interno.

#### Información y Comunicación

- La organización mantiene informando, sobre los métodos para el logro de objetivos y las obligaciones del control interno, que sean pertinentes para el buen funcionamiento del control interno.
- La organización se mantiene en constante comunicación con el apoyo externo relacionando a los asuntos que puedan afectar las actividades del control interno.

#### Supervisión y control

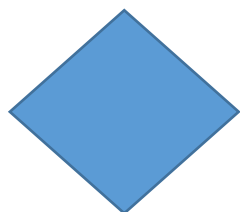
- Se deben ejecutar actividades que ayuden a determinar si las actividades del control interno están siendo efectivas y que se estén funcionando.
- Se debe evaluar y comunicar las debilidades y deficiencias detectadas en el sistema de control interno a los responsables de los planes correctivos a ejecutar, incluyendo la dirección de la empresa y el consejo administrativo.

### ***7.1.7. Simbología utilizada en el flujograma***

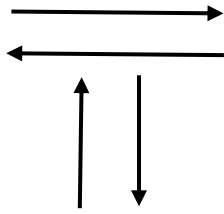
El diagrama de flujo o también llamado diagrama de actividades, es muestra grafica de los procesos de una actividad en los procesos, este tipo de representación es de mucha ayuda para proyectar el recorrido que deben realizar ciertos miembros del área para llegar a un objetivo, el diagrama de flujo debe contener una simbología general, con el fin de que sea más fácil la identificación y apropiación de la información de forma útil según el sistema, de esta forma el diagrama es claro para todo el personal, Este método simplifica la tarea de descripción de los procedimientos y técnicas mediante el uso de gráficos, de los cuales para recrear el diagrama de flujos utilizamos los siguientes:



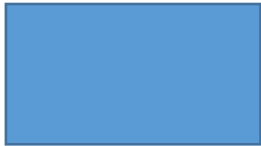
**TERMINAL:** Este símbolo significa el inicio o la terminación del proceso



**DECISIÓN:** indica un espacio en el flujo, ayuda a analizar una situación sobre una decisión o alternativa partiendo de los valores verdadero o falso.



**LINEA DE FLUJO:** Estas líneas indican la comunicación o secuencia del flujo de los procesos.



**PROCESO O ACTIVIDAD:** Representa la acción que debe realizar en cada proceso.



**PROCESO ALTERNATIVO:** Como lo indica su nombre este símbolo se utiliza si se presenta un proceso o actividad que se debe realizar alternativo al proceso que se lleva.

## 7.2.Marco Conceptual

Esta sección se enfatiza en el marco conceptual que se considera relevante para la observación del proyecto de investigación ya que permitirá al leyente hacer una mayor comprensión de la temática. Cada concepto aquí contenido se enlaza directamente con el tema tratado en este proyecto y será esencial para el logro de los objetivos proyectados.

### **7.2.1. Control**

Salazar & Villamarin (2011), establecen que el control es la forma en la cual se miden los efectos vinculados a lo que se espera, siendo el objetivo modificar y perfeccionar los propósitos, proporciona la garantía de que las áreas verdaderamente se acoplen a lo proyectado, ayudando a calcular el cumplimiento de cada individuo y corporativamente.

La inspección es de gran importancia, teniendo en cuenta que está involucrada en las diversas actividades gerenciales, razón por la cual, se tiene que brindar flexibilidad para acoplarse a las diferentes circunstancias y procedimientos, debe informar de manera rápida las desviaciones para poder tomar las medidas necesarias y corregirlas si es el caso, y debe ser claro para todos.

Para Llumitaxi & Vélez (2015) El control es una herramienta que coopera con el aseguramiento de una buena ejecución de las actividades, según fueron diseñadas, teniendo en cuenta los objetivos, metas y políticas que han sido establecida para asegurar el cumplimiento de las metas organizacionales. Adicional afirma que el control es la actividad ejercida por el órgano administrativo que tiene como finalidad examinar el rendimiento.

Mientras que para Concepto de Control (s.f) el control interno se enfoca en los procesos de verificar sobre las áreas o funciones que hacen parte de una organización, en la que normalmente se incluye una comparación entre el rendimiento esperado y el rendimiento percibido, esto con el ánimo de comprobar si en realidad se está logrando el cumplimiento de los objetivos según lo programado eficaz y eficientemente, y consiguiendo acciones correctivas cuando sea necesario según sea el resultado de dicho control.

### **7.2.2 Control interno**

(PWC, 2013) afirma que es aquel atributo realizado por los directivos, la gerencia o los trabajadores de una empresa, diseñado con el fin de suministrar seguridad en el logro de las metas, relacionadas al buen funcionamiento de todos los recursos, la transparencia en la información y al cumplimiento de normas, regulaciones establecidas.

Por otro lado, Control interno (s.f.) Define el control interno como un sistema unificado de todas las normas y pautas que rigen a la empresa como también las actitudes de los directivos y el personal a su cargo, que tiene como fin salvaguardar a las organizaciones de posibles riesgos que contribuyan de una manera negativa en el orden y buen funcionamiento de la misma.

Así mismo, Alcaldía de Manauare Guajira, (s.f) asegura que el conjunto de planes, mecanismos, actividades y procedimientos que se ejecutan en una empresa son parte del control interno y estas tienen el objetivo de que las actividades y procedimientos que se llevan a cabo, se hagan conforme a las leyes constitucionales.

De acuerdo a lo anterior, a pesar que el control interno es una acción que se ejecuta por medio de normas, políticas y procedimientos para lograr el objetivo de la empresa, este no asegura completamente el buen desempeño de las diferentes divisiones de la entidad, teniendo en cuenta que el control interno se debe utilizar como una herramienta para tener un monitoreo constante, asegurando la medición del cumplimiento en los procesos, es decir que su utilidad más que dirigir e imponer, es medir los resultados del cumplimiento de las políticas establecida, generando un dictamen que muestra el margen de aplicación y su impacto en los resultados de la organización.

### **7.2.3. Riesgo**

Para Martínez (2020) riesgo es la probabilidad en la que un suceso de peligro inminente pueda tomar efecto en algún lugar determinado y llegar a afectar a uno o más individuos; esto quiere decir, que mide qué tan vulnerable es el entorno y los individuos en el mismo, de resultar afectados. Esto considera el alcance de daños que dicho suceso de riesgo pudiese ocasionar.

Así mismo (Centro internacional para la investigación del fenómeno del niño, (s.f)) establece que el riesgo se genera en el momento en que existe un proceso o tarea, de esta forma, cada vez que esto ocurre hay una posibilidad de riesgo y el espacio para una deficiencia, el riesgo se compone por la amenaza y la vulnerabilidad.

De otra manera Melo & Uribe (2017) afirma que el riesgo puede ser un suceso positivo o negativo, esto depende de la permanencia del suceso en el entorno organizacional, al momento de ejecutar su actividad y en sus procedimientos internos.

Teniendo en cuenta las teorías anteriormente expuesta podemos concluir, que el riesgo es la posibilidad de que acontezca una situación negativa o de peligro dentro de una organización, teniendo en cuenta que esta puede ser más probable cuando hay vulnerabilidad en el control de los procesos.

### **7.2.4. Informe coso**

Gómez & Moncada (2017) afirman que el informe COSO fue una iniciación creada por una organización, en el que se encuentran las reglas para la gestión, establecimiento y supervisión de



una técnica de control interno. Cabe destacar que este modelo fue publicado en 1992 y tomado como un modelo de referencia.

Así mismo Vesco consultores (s.f.) Señala que el informe coso es un análisis completo y objetivo en relación a los métodos de control, teniendo como finalidad disfrutar de un espacio de gran potencial para abarcar de manera general todos los temas de control interno.

Izz, (s.f.) Señala que el propósito del surgimiento del informe COSO es manejar un solo idioma, en los controles del área interna en todas las organizaciones, que de la opción de una interpretación clara y general aportando al mejoramiento de los procesos.

Teniendo de base las teorías anteriormente expuestas podemos concluir que el informe coso es una estructura donde se indican los lineamientos del control interno y que además es un método para llevar a cabo los procesos de forma grupal o sistemática, volviendo el trabajo diario un ambiente abierto a los cambios, con el fin de buscar su actualización y efectividad.

### ***7.2.5. Ambiente de control***

Como se cita en Curso modular sobre control interno (s.f.) el ambiente de control es integrante primero del sistema de control interno. la Ley General de Control Interno establece que es un grupo de elementos del ambiente estructural que tiene como objeto definir y sostener el mandatario, los principales subalternos y el resto de empleados en una entidad, ayudando al proceso de la mejor actitud y soporte del control interno, para una gerencia satisfactoria.

Además, Ambiente de control (s.f) confirma que la entidad tiene que garantizar un espacio adecuado que aporte e influya en las labores que se crean por el área de personal, relacionado dichas actividades de control. Para que este sea el mejor ambiente se debe manejar de manera general los valores éticos, la experiencia y entrega del personal y la gerencia.

Teniendo presente las teorías expuestas anteriormente se logra establecer que el ambiente de control es el conjunto de todas las actividades e incentivos que promueven de una forma positiva el cumplimiento de las actividades y procedimientos establecidos por la administración.

#### **7.2.6. Administración de riesgos**

Auditool, (s.f.) Define la administración de riesgo en la ejecución de tareas y la habilidad de identificación de estos, y la repercusión en los activos de la entidad, el personal y los servicios.

Además, Ingeniería del conocimiento, (s.f.) Define la administración de riesgo como la forma en que se identifican y organizan los riesgos que de una u otra forma tienen un impacto positivo o negativo en la empresa.

Teniendo en cuenta las teorías anteriormente citadas concluimos se concluye que la administración de riesgo es el proceso por medio del cual se evalúa, identifica y analiza el riesgo con el fin de establecer protocolos que den como resultado minimizar el impacto negativo, resultado del riesgo y malas prácticas que este puede tener en los procesos y procedimientos de una empresa.

#### **7.2.7. Actividades de control**

Según Llumitaxi & Vélez (2015) los procesos en que se realizan los controles, van de la mano con la forma en que se realizan las tareas por parte del personal. Todos los procesos se enlazan

con los objetivos, el seguimiento, los exámenes, informes, con la finalidad de asegurar los recursos y activos de la empresa, en cabeza del gerente.

Electro Perú (s.f.) Identifica todas las operaciones que se realizan con el debido cumplimiento de los lineamientos, leyes y normas de la empresa, realizando un seguimiento a la forma de realizar dichas operaciones y verificar que se estén realizando según lo establecido por la empresa.

Teniendo como sustento las teorías anteriormente expuestas podemos afirmar que las actividades de control son la ejecución de actividades, políticas y procedimientos, que tienen como objetivo controlar, mitigar y corregir, los errores, fallas o malos procedimientos que se estén aplicando en la organización.

#### **7.2.8. Información y comunicación**

González Martínez, (s.f.) Determina que las buenas prácticas de la información y comunicación en una entidad generaran que los empleados además de realizar las tareas establecidas, deben mantener una buena y acertada comunicación. Por esto, se hace referencia a que siempre hay una forma de ejecutar el trabajo y este se debe cumplir.

Según Rivera, Forero, & Cantillo (2018) la información y comunicación son componentes importantes que se integran entre sí que al ser practicadas de una manera adecuada y oportuna será de gran importancia para la toma de decisiones, debido a que por medio de la

ejecucion estos, se puede evaluar la situacion actual de una organización y proyectar las futuras situaciones.

Podemos concluir con base a las teorías anteriormente expuestas que la información y comunicación son componentes que se complementan y que proporciona claridad para el conocimiento del estado o la situación de las diferentes actividades, que tienen impacto en el resultado y cumplimiento de los objetivos de la organización.

### ***7.2.9. Supervision y seguimiento***

Alvarado & Tuquiñauhi, (2011) Señalan que este indica la dirección de la estructura del control interno apropiada y competente ya que debe estar siempre bajo supervisión para asegurar su cumplimiento, se origina una examinación de las diferentes acciones de control de los métodos que se tiene que utilizar siempre, ya que las empresas cuentan con áreas que permanentemente necesitan renovarse o actualizarse, de esta forma se desarrollan nuevas estrategias en caso que los anteriores no entreguen los resultados esperados.

Así mismo Auditool, (s.f.) establece que los procesos deben estar monitoreados de manera permanente, con el objetivo de un mejoramiento continuo en la medida que avance el tiempo, de esta manera el control interno es flexible adaptándose a las condiciones, todos los controles deben dar como resultado si el seguimiento que se realiza es competente y va en función de los objetivos de la entidad.

Es de vital importancia supervisar el funcionamiento del control interno, partiendo de:

- Realizar constantemente revisiones.
- Exámenes individuales.

- Siempre solicitar reportes.
- Revisar el rol que desempeña cada empleado según su cargo.

Se debe tener constante monitoreo para evitar cualquier violación o falla de los controles establecidos, quiere decir evidenciar de manera oportuna y reportar este acontecimiento para tomar las medidas necesarias.

Concluyendo la función de supervisión y seguimiento, es un instrumento importante ya que, aunque exista controles dentro de las diferentes actividades de la entidad, para mantener un nivel adecuado en el funcionamiento se debe tener un constante, apropiado y eficiente monitoreo, con el objetivo de mejorar cualquier proceso que no esté dando los resultados esperados, por esta razón los métodos para el control deben acoplarse a los diferentes cambios.

### **7.3.Marco Legal**

Ley 43 de 1990, En esta ley se reglamenta al profesional en contaduría pública como la persona que certifica mediante fe pública que la contabilidad en la empresa cumple con los estándares establecidos por la ley.

Ley 1314 de 2009, Por medio de la cual se establecen los estándares contables y de aseguramiento de la información, también se establecen los entes competentes y los responsables de velar por el cumplimiento de esta norma.

Decreto 2650 de 1993, expedida por el presidente de la república, describe la modificación del plan único de cuentas para comerciantes.

Decreto 410 del 27 de marzo de 1971, por medio de los artículos 19 y del 48 al 75, expedida por la presidencia de la república, por medio de la cual se establece quienes están obligados a llevar contabilidad en Colombia, sean personas naturales o jurídicas.

NAGA'S Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas, En esta norma se determinan los principios de auditoría que el auditor debe llevar a cabo en la ejecución de la auditoría, al aplicar esta norma garantiza un buen trabajo por parte del auditor.

Teniendo en cuenta las normas citadas con anterioridad y su utilidad en el presente proyecto, es de vital importancia distinguir que los sistemas de control están creados para reconocer debilidades o fallas, que pueden ser motivo de la falta de cumplimiento de requisitos, lineamientos o normas, y que a su vez estas sean incumplidas por desconocimiento. dichas fallas deben ser reparadas para ajustar las técnicas de la empresa frente a lo dictado por la ley, es esto exactamente lo que refiere el control interno, de medir, identificar y corregir los errores presentados en las empresas, en este caso la empresa Safe Bienes Raíces S.A.S.

## **8. Hipótesis**

### **8.1. Formulación de hipótesis**

Debido al tipo de investigación realizada, no se formuló hipótesis dado que el estudio se concentró en la elaboración de un diseño de un sistema de control interno contable.

## **9. Diseño metodológico**

### **9.1. Tipo de estudio**

El tipo de estudio utilizado fue no experimental, dada la naturaleza de la investigación realizada. Los estudios no experimentales, ocurren cuando el investigador vigila el acontecimiento, sin intervenir en su curso (Bernal, 2006).

### **9.2. Método de investigación**

De acuerdo con lo planteado en la siguiente teoría que afirma que “Las características básicas de los estudios cualitativos se pueden resumir en que son investigaciones centradas en los sujetos, que adoptan la perspectiva emic o del interior del fenómeno a estudiar de manera integral o completa” caracterización del método cualitativo (s.f).

Por lo cual se puede hacer un complemento con el método inductivo debido a que en él se logra “obtener conclusiones generales sobre un tema en particular, basados en premisas o actividades ejecutadas con muestras, teniendo en cuenta que en este método existen dos tipos de razonamientos, como lo son el razonamiento deductivo completo y el razonamiento deductivo incompleto” definición del método inductivo, (s.f).

Definiciones por las cuales se proyecta aplicar un estudio de tipo cualitativo, teniendo como complemento el método deductivo, para lograr el objetivo del presente proyecto, y con ello lograr el reconocimiento de las funciones y procedimientos que se ejecutan durante la actividad contable, generando el conocimiento completo de los causales y efectos de las problemáticas vividas en el entorno contable, y con ello poder dar las recomendaciones pertinentes para minimizar al máximo los riesgos, fallas y errores que se estén viviendo. De igual manera la



investigación es proyectiva, en vista de que busca identificar las soluciones a los errores y se encarga de ver como se deben hacer las cosas para lograr las metas y marchar de una manera adecuada.

### **9.3.Fuentes de información**

#### **9.3.1. *Primaria***

La fuente primaria de información fue constituida por el personal del área contable y gerencial de la inmobiliaria Safe Bienes Raíces SAS, objeto de estudio que fueron el foco de la ejecución de las diferentes técnicas para recolectar información y datos necesarios para lograr obtener los resultados obtenidos

#### **9.3.2. *Secundaria***

Las fuentes secundarias fueron todas bibliografías consultadas, que han servido para el desarrollo del presente proyecto de investigación.

### **9.4.Análisis de datos y tratamiento de la información**

El método para obtener los resultados según el cumplimiento de los objetivos, fue investigar y evaluar las practicas actuales que se ejecutan en todos los procedimientos relacionados al área contable, utilizando herramientas para conocer e identificar las posibles falencias dentro ejercicio de las actividades diarias, de esta forma se pusieron en práctica entrevistas y encuestas enfocadas a la identificación de posibles deficiencias en los controles y procedimientos. Luego del análisis de la información recopilada se procede a brindar alternativas para dar solución a las falencias evidenciadas en el área de contabilidad de la empresa Safe Bienes Raíces S.A.S.

## **9.5.Universo, población y muestra**

### **9.5.1. Población**

La población correspondiente al presente proyecto de investigación está constituida por las personas que integran el área contable de la inmobiliaria Safe Bienes Raíces S.A.S. la misma que cuenta con 3 miembros que ejecutan todas las acciones correspondientes al área contable.

### **9.5.2. Tipo de muestra**

En vista de que la población objeto de estudio es finita y que los costos incurridos y el tiempo demandado para recopilar la información necesaria estuvo a completo alcance de los investigadores, se hizo un Censo que incluyó a todos y cada uno de los colaboradores del personal del área contable de la inmobiliaria Safe Bienes Raíces S.A.S.

### **9.5.3. Tamaño de la muestra**

Dado que se realizó un censo, la muestra seleccionada fue equivalente al total del personal que tienen relación directa con el área contable de la compañía objeto de estudio; es decir, se recopiló información a partir de los cinco (5) colaboradores con los que se relaciona de manera directa el área contable, los cuales son: Gerente, Contadora publica, Asistente contable, Auxiliar contable y Asistente de ventas.

## 10. Resultados

10.1. **Resultado primer objetivo:** “Determinar cómo se realizan actualmente las funciones y procedimientos en el área contable de la Inmobiliaria Safe Bienes Raíces”

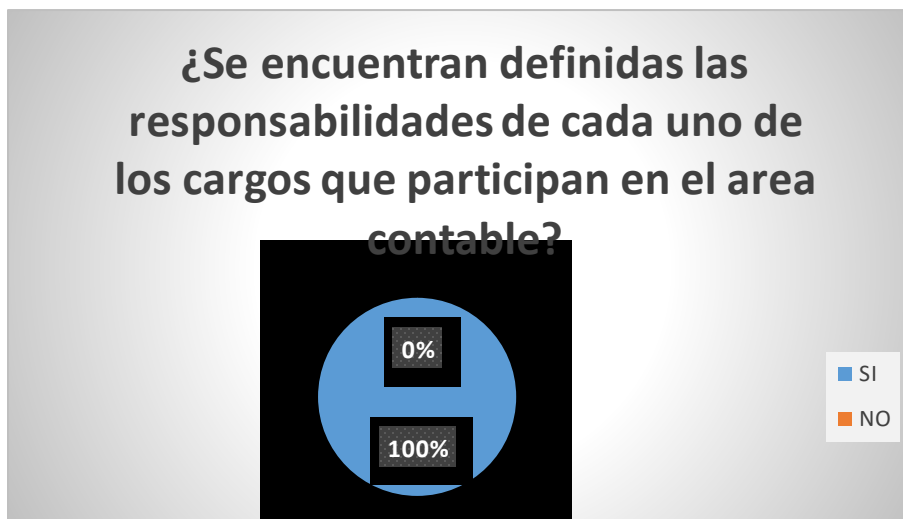
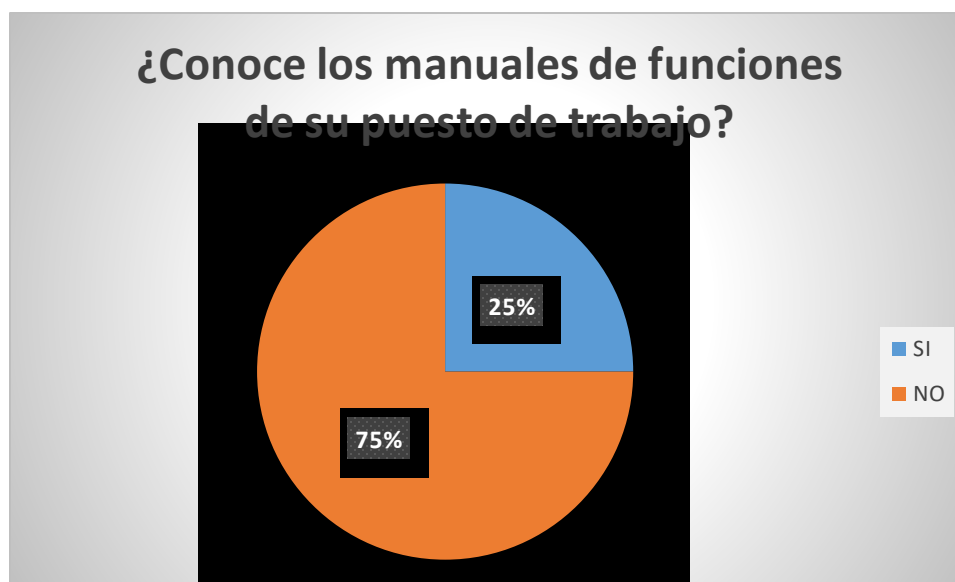


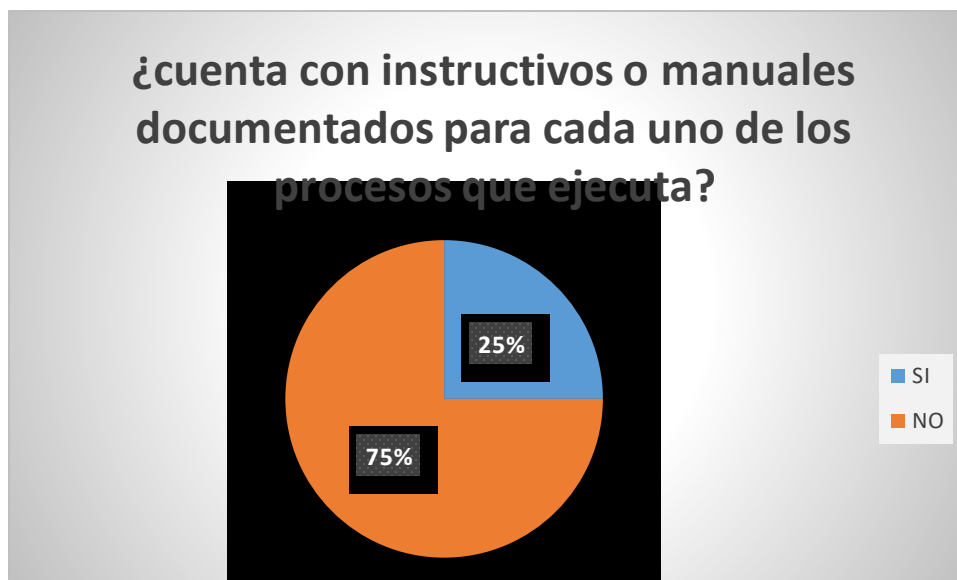
Ilustración 3 Identificación de responsabilidad en el cargo – Fuente: elaboración propia

Analizando las respuestas del personal del área contable se identifica que el 100% del personal encuestado señalan que conoce sus responsabilidades en el cargo que ocupan actualmente, sin embargo, logramos identificar por medio de las respuestas suministradas por la misma población, al corroborar las funciones de cada empleado, que estos no tienen claridad total de sus funciones.



*Ilustración 4 Conocimiento de los manuales de funciones y procedimientos – Fuente: elaboración propia*

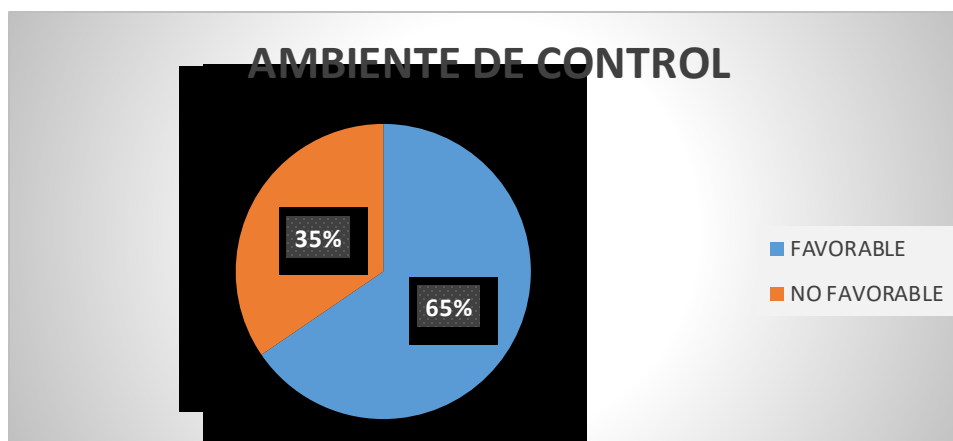
Realizando un comparativo se identifica que el 75% de la población encuestada indica que no conoce los manuales de funciones concernientes a su puesto de trabajo, generando una contradicción en la respuesta anteriormente citada y evidenciando que el manual de funciones actualmente se está dejando a consideración del empleado y no documentado por la empresa para dejar evidencia y garantía del cumplimiento de las obligaciones del empleado.



*Ilustración 5 Tenencia de procedimientos, instructivos o manuales documentados - Fuente: Elaboración propia*

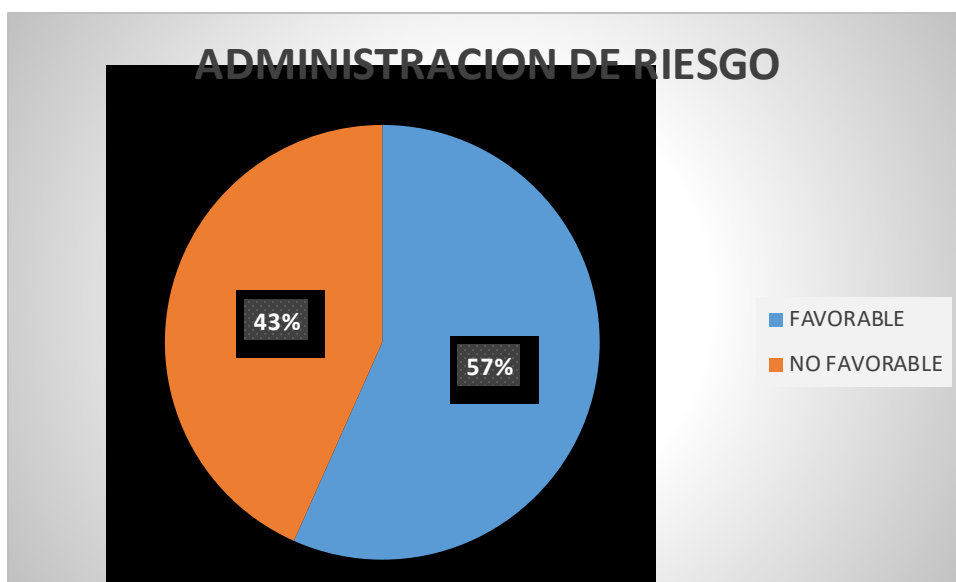
En este gráfico se observa que hay un 75% de la población encuestada que dicen no contar con procedimientos, instructivos o manuales documentados, para la ejecución de sus actividades. En comparación del gráfico anterior podemos evidenciar que hay una igualdad en la información recopilada por lo cual se concluyó que el incumplimiento no se encuentra por parte del empleado, si no por negligencia de la administración de la empresa, debido a que ella debe dictar las medidas por las cuales se van a regir los empleados en la ejecución de sus labores, además se evidenció en la entrevista realizada que la persona que conoce estos procedimientos y que dice contar con ellos, es la persona que los elaboró.

**10.2. Resultado segundo objetivo:** “Evaluar los riesgos en los procesos del área contable de la Inmobiliaria Safe Bienes Raíces, según el modelo COSO III”



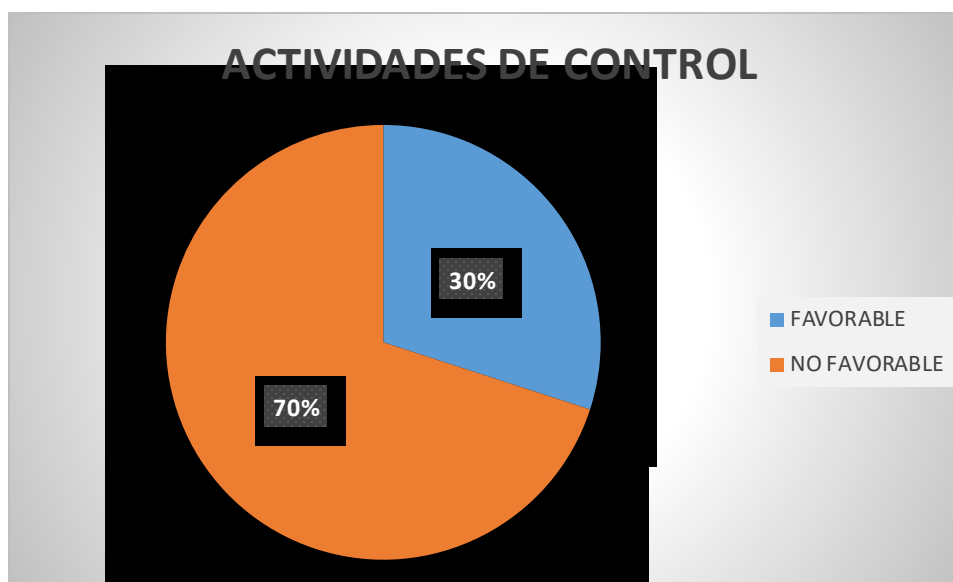
*Ilustración 6 Favorabilidad del ambiente de control - Fuente: elaboración propia*

Se elaboró una encuesta en la que se evaluó el conocimiento del empleado basado en la tenencia por parte de la empresa de procesos, estructura y normas, que conforman una base propicia para el mantenimiento del respeto, clima organizacional y ambiente laboral, lo cual arrojó un porcentaje de favorabilidad del 65% lo cual teóricamente es bueno, pero teniendo en cuenta la población de la empresa, se logra evidenciar que al ser una muestra pequeña el resultado no es favorable, ya que la comunicación debería ser más fluida, lo cual generaría un mayor grado de conocimiento de las normas que rigen a estas personas.



*Ilustración 7 Favorabilidad de la administración de riesgo - Fuente: elaboración propia*

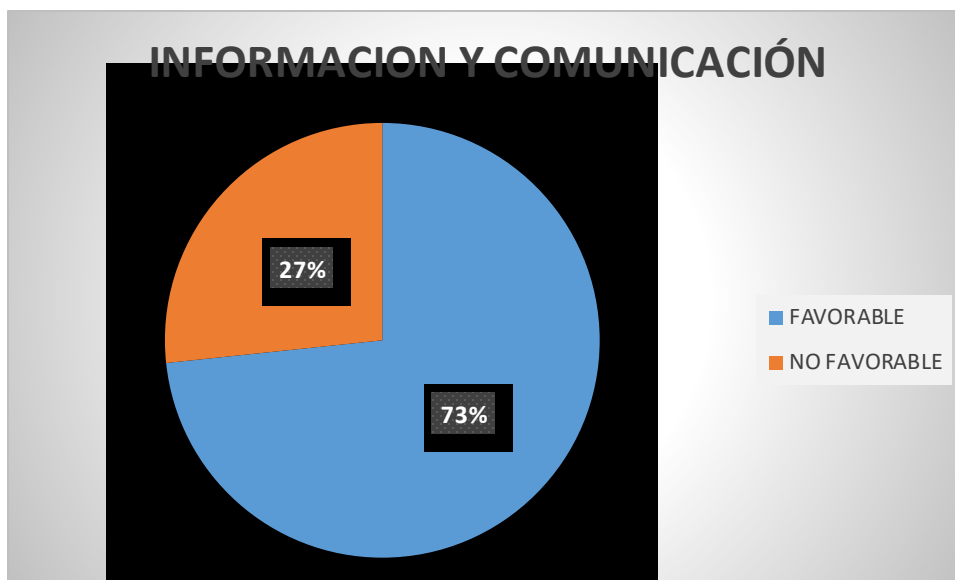
El presente gráfico está basado en la evaluación de la tenencia de procesos que se ejecutan en la empresa para que el cuerpo administrativo de la organización logre identificar, analizar, evaluar, controlar, documentar y brindar seguimiento a las debilidades que pueden generar el incumplimiento de la visión de la empresa, lo cual en este gráfico se observó un 57% de favorabilidad de la administración de riesgo, cifra que representa debilidad en la existencia de mecanismos que puedan identificar aquellos factores que logren irrumpir en la integridad del buen funcionamiento de la empresa, más específicamente en el foco de la investigación el área contable.



*Ilustración 8 Favorabilidad de las actividades de control - Fuente: elaboración propia*

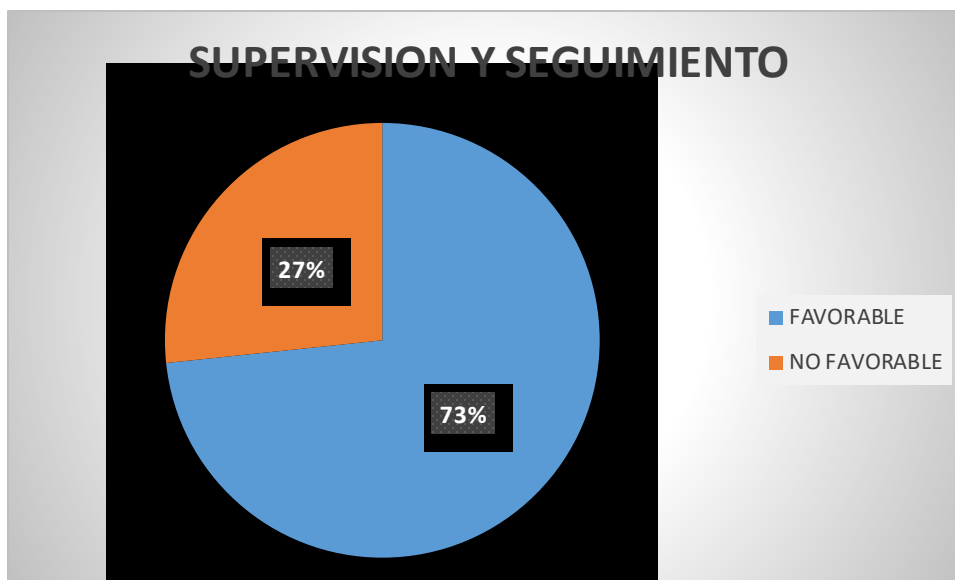
En el presente gráfico se evaluaron los procesos de actualización, supervisión, procedimientos, mecanismos y las actividades necesarias para asegurar el cumplimiento de las normas para la administración de los riesgos, dividir funciones, salvaguardar los activos de la empresa y a su vez alcanzar las metas propuestas, en el cual se evidenció un porcentaje del 70% de no favorabilidad en el cumplimiento de estas actividades, lo cual no es coherente con la información recopilada en la anterior gráfica ya que está según los resultados está teniendo un porcentaje de administración de riesgo más alto que en las actividades de control, por lo cual es poco probable que se administren los riesgos en una magnitud más amplia en comparación con los mecanismos de control.





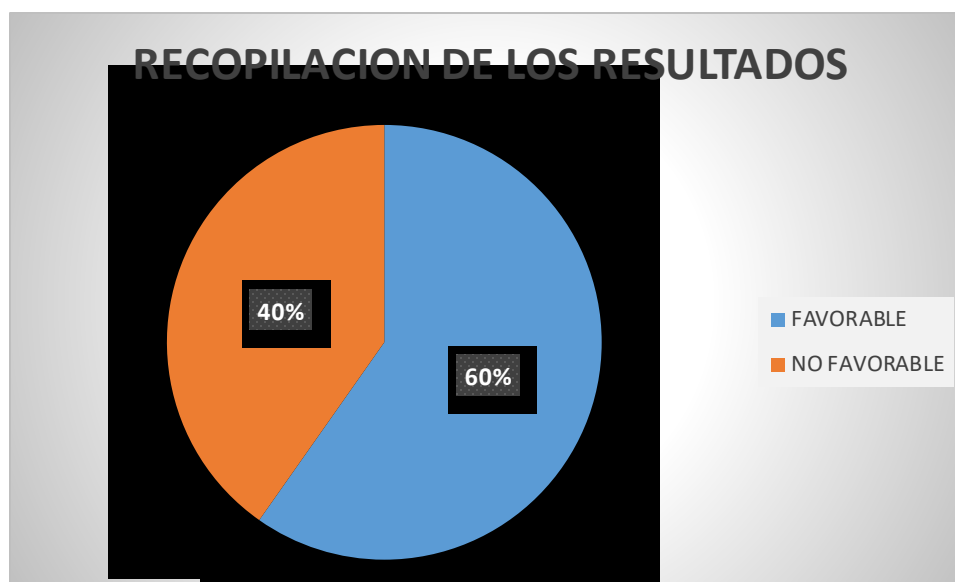
*Ilustración 9 Favorabilidad de la información y comunicación - Fuente: Elaboración Propia*

Para el hallazgo de este resultado se aplicó una encuesta que tuvo como finalidad identificar si existe la asertiva comunicación y la respectiva custodia de la misma, lo cual arrojó un porcentaje de favorabilidad de una 73%, cifra que es razonable, pero se evidencia que esto se debe a la fácil transmisión de la información en la organización en temas de informes, ya que a comparación con el conocimiento de otro tipo de información, tal como fue evidenciado en la ilustración #6, no se conocen los procesos y estructura organizacional de la empresa.



*Ilustración 10 Favorabilidad de la supervisión y seguimiento- Fuentes: Elaboración Propia*

Para la recolección de la información suministrada en la presente gráfica, a través de una encuesta se evaluó el proceso de monitoreo que lleva como fin buscar el mejoramiento continuo y la agilidad de la estructura organizacional de adaptarse a las variaciones de las circunstancias, lo cual arrojó un 73% de favorabilidad ante la ejecución de estos procesos, cifra que no es positiva puesto que esta no está cumpliendo con la premisa del constante monitoreo, a pesar de que es el objetivo principal de este componente, ya que según la encuesta elaborada se actualizan los procedimientos y se informan las deficiencias a las personas adecuadas pero, no se lleva el contante monitoreo.



*Ilustración 11 Recopilación de resultados del modelo coso III - Fuente: Elaboración propia*

Teniendo en cuenta el resultado de la evaluación de los 5 componentes del modelo coso III, proyectado anteriormente se logra recopilar que el 60% corresponde a un índice favorable, cifra que es débil y da margen de ingreso a los posibles fraudes, errores, mal interpretación, entre otros componentes negativos que pueden afectar la integridad corporativa de la empresa.

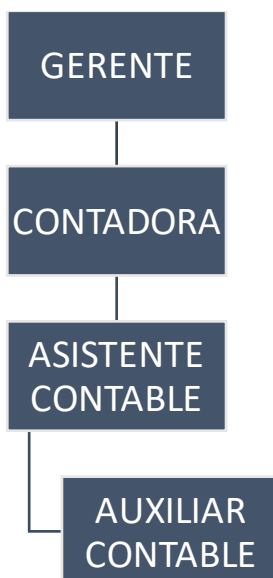
**10.3. Resultado tercer objetivo:** Elaborar un manual de funciones en el área contable de la inmobiliaria Safe Bienes Raíces SAS.

**10.3.1. Manual de funciones**

**ORGANIGRAMA DE JERARQUIA**

Este proyecto se basa en el diseño de un sistema de control interno en el área contable de la inmobiliaria Safe Bienes Raíces S.A.S., de esta forma minimizar los riesgos organizando las funciones que debe realizar cada integrante del área de contable.

Esta línea de jerarquía se identifica por medio de observación, entrevista y encuestas.



## MANUAL DE FUNCIONES

### **OBETIVO:**

El manual de funciones es elaborado con el objetivo de contribuir al funcionamiento y desarrollo organizado de la empresa, orientar al grupo de trabajo del área contable al cumplimiento de la misión, visión y valores de la entidad, canalizado a la definición de los perfiles logrando que SAFE BIENES RAICES logre al máximo su capacidad para cumplir adecuadamente el desempeño.

En este documento se detallan los cargos indicados en el organigrama, delimitando las funciones que corresponden a cada cargo, el perfil del puesto de trabajo, y es fundamental para la orientación del personal antiguo y nuevo vinculado a la entidad.

### **ALCANCE:**

El alcance de este documento comprende todo el personal que hace parte del área contable, vinculado laboralmente a la entidad.

## MANUAL DE FUNCIONES

### IDENTIFICACION DEL CARGO

**NOMBRE DEL CARGO:** GERENTE

**DEPENDENCIA:** AREA ADMINISTRATIVA Y CONTABLE

**JEFE INMEDIATO:** REPRESENTANTE LEGAL/ PROPIETARIA

### REQUISITOS

**FORMACION:** Título universitario de administración de empresa, contaduría pública, o afines.

**EXPERIENCIA:** tres (3) años de experiencia profesional en cargos similares.

### OBJETIVO DE CARGO

Persona encargada de direccionar el grupo de trabajo para el cumplimiento de los objetivos de la empresa, ayudar en la planificación, y supervisar el cumplimiento de metas comerciales, revisar los resultados de cada área de la empresa, impulsar y generar nuevas oportunidades de negocios.

### FUNCIONES

- Dirigir, planificar, y supervisar la realización de planes comerciales.
- Revisar los resultados arrojados por cada área de trabajo mensualmente.
- Cerrar negocios personalmente con grandes clientes o empresas.
- Revisar estados financieros de la inmobiliaria.
- Autorizar pagos a terceros.
- Realizar recorridos eventuales en las diferentes propiedades horizontales, supervisando el cumplimiento del servicio.
- Revisar los presupuestos a ejecutar en cada propiedad horizontal, periódicamente.
- Revisar, ajustar y autorizar el presupuesto a ejecutar en la inmobiliaria.
- Realizar entrevistas de trabajo y escoger el personal nuevo.

## MANUAL DE FUNCIONES

### IDENTIFICACION DEL CARGO

**NOMBRE DEL CARGO:** CONTADORA

**DEPENDENCIA:** DEPARTAMENTO DE CONTABILIDAD

**JEFE INMEDIATO:** GERENTE

### REQUISITOS

**FORMACION:** Título universitario en contaduría pública.

**EXPERIENCIA:** mínimo tres (3) años de experiencia en cargo similar.

### OBJETIVO DE CARGO

Persona encargada de supervisar y revisar los movimientos del área contable, estados financieros, flujos de caja, presupuesto, diligenciar los formularios de impuestos de manera oportuna.

### FUNCIONES

- Revisar y firmar los estados financieros.
- Análisis de Información contable.
- Montaje de Impuestos en plataformas.
- Firma y presentación de Impuestos.
- Realizar los presupuestos y supervisar su ejecución.

## MANUAL DE FUNCIONES

### IDENTIFICACION DEL CARGO

**NOMBRE DEL CARGO:** ASISTENTE CONTABLE

**DEPENDENCIA:** DEPARTAMENTO DE CONTABILIDAD

**JEFE INMEDIATO:** CONTADORA

### REQUISITOS

**FORMACION:** Título universitario de contaduría pública.

**EXPERIENCIA:** mínimo dos (1) año de experiencia en cargos similares.

### OBJETIVO DE CARGO

Persona encargada del área contable, con capacidad de liderar grupos de trabajo, supervisar los procesos que se realizan dentro de su área, entregar informes oportunamente.

### FUNCIONES

- Revisión de causación de cuentas por pagar.
- Revisión de facturas de ventas y recibos de caja.
- Revisión de facturas de gastos en inmuebles previa autorización del propietario enviados por el asistente operativo.
- Revisión y autorización de Estados de cuentas de proveedores y clientes para envío.
- Conciliación de cuentas por pagar y por cobrar.
- Elaboración de informes para preparación de Estados Financieros
- Preparación de pagos a proveedores previa autorización de gerencia.
- Preparación de pagos a propietarios según cronograma de pagos previa autorización de gerencia.
- Envío de soportes de pagos a proveedores y propietarios.
- Responsable de caja menor de las empresas y edificios.
- Liquidación y pago de planillas de seguridad social empresas.
- Elaboración de liquidación de impuestos para aprobación (Retención en la fuente, IVA)
- Entrevistas a candidatos para puestos contables y realización de pruebas de conocimientos.
- Afiliación y retiro de Empleados en seguridad social.
- Elaboración certificaciones laborales.
- Supervisión del grupo de trabajo en el área contable y administrativa.



## MANUAL DE FUNCIONES

### IDENTIFICACION DEL CARGO

**NOMBRE DEL CARGO:** AUXILIAR CONTABLE

**DEPENDENCIA:** DEPARTAMENTO DE CONTABILIDAD

**JEFE INMEDIATO:** ASISTENTE CONTABLE

### REQUISITOS

**FORMACION:** Título técnico o tecnólogo en contabilidad.

**EXPERIENCIA:** mínimo seis (6) meses de experiencia en cargo de auxiliar contable o afines.

### OBJETIVO DE CARGO

Persona encargada mantener al día la facturación, los archivos del área contable, manejo y seguimiento de clientes en cartera.

### FUNCIONES

- Elaboración de facturas de venta
- Envío en físico y digital de facturas a clientes.
- Causación de facturas emitidas por proveedores
- Conciliación bancaria mensual
- Conciliación y cobro de cartera
- Realizar recibos de caja
- Archivo de documentos del área contable
- Elaboración de estados de cuenta a clientes y proveedores

### 10.3.2. Diagrama proceso de facturación

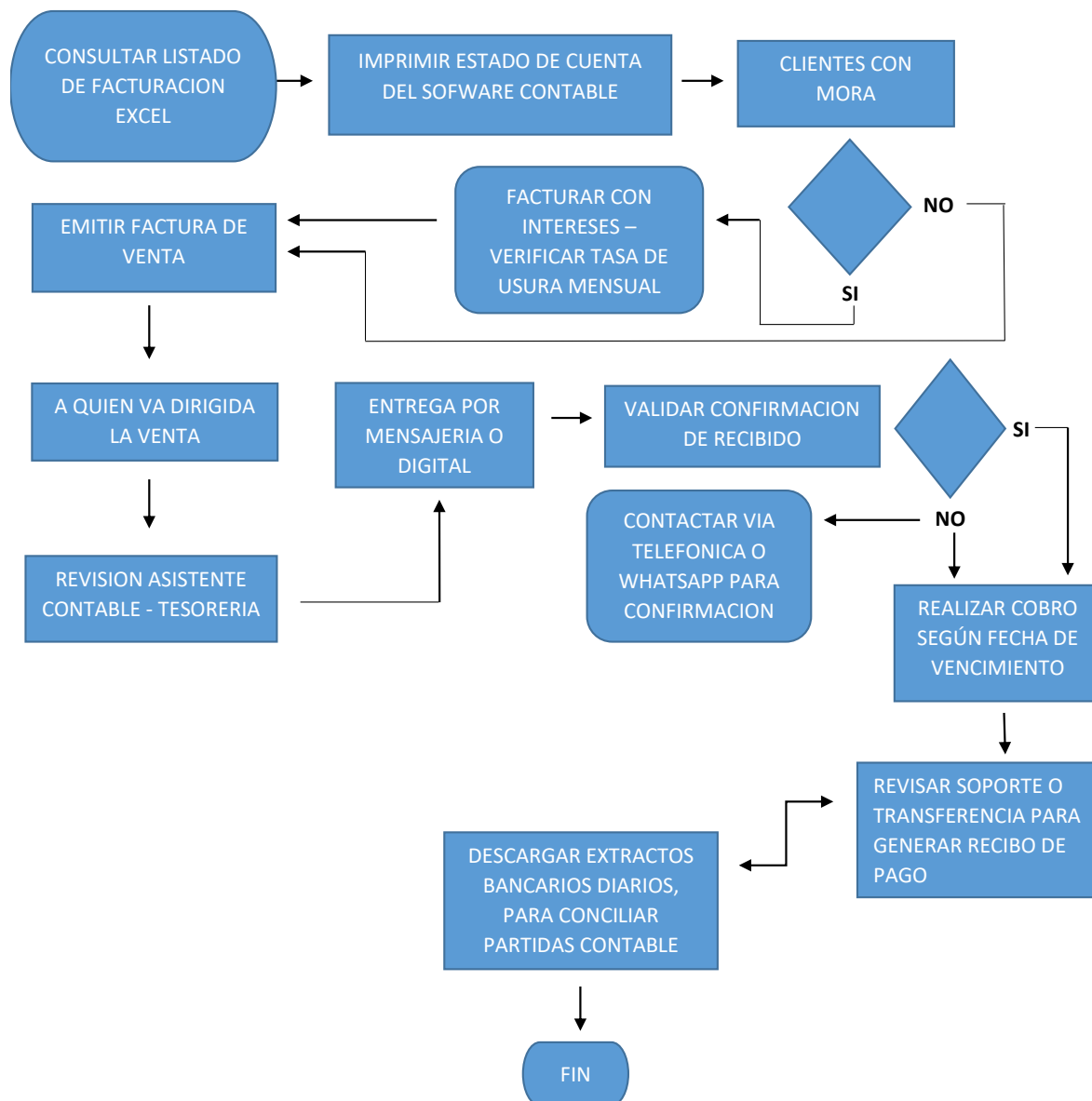


Ilustración 12 Diagrama de proceso de facturación - Fuente: elaboración propia

## 11. Conclusiones

En el primer objetivo se determinan las funciones actuales del área contable concluyendo por medio de los gráficos que el personal del área contable, cree tener claridad de los procesos, sin embargo, los resultados son contradictorios.

En el segundo objetivo al evaluar los riesgos que se pudiesen presentar en el área contable, basándonos en el caso III se concluye que, aunque el índice es favorable teniendo en cuenta la poca población “objeto de estudio” tiene una calificación débil, esto se basa en la recopilación de resultados con base a los componentes del sistema de control interno caso III.

Según toda la recopilación de información en el proceso de este proyecto, se puede evidenciar que los manuales de funciones pueden incidir en el buen o mal funcionamiento de los procesos.

## 12. Bibliografía preliminary

*ambiente de control.* (s.f.). obtenido de <http://fceca.unicauca.edu.co/old/tgarf/tgarfse88.html>

*antecedentes del control interno.* (s.f.). obtenido de

<https://webquery.ujmd.edu.sv/siab/bvirtual/fulltext/adcp0000597/c1>

*apps.contraloria.gob.pe/.* (s.f.). obtenido de

[https://apps.contraloria.gob.pe/packanticorrupcion/control\\_interno.html](https://apps.contraloria.gob.pe/packanticorrupcion/control_interno.html)

*auditool.* (s.f.). obtenido de <https://www.auditool.org/blog/control-interno/290-el-informe-coso-i-y-ii>

*auditool.* (s.f.). obtenido de <https://www.auditool.org/blog/control-interno/700-administracion-de-riesgos-conceptos-fundamentales>

*auditool.* (s.f.). obtenido de <https://www.auditool.org/blog/control-interno/3270-supervision-del-sistema-de-control-interno-monitoreo-principio-16-de-coso-iii>

*auditool.* (01 de junio de 2016). obtenido de <https://www.auditool.org/blog/control-interno/2735-17-principios-de-control-interno-segun-coso-iii>

calle oliva, j. l., & cotera meza, g. d. (2018). *implementación de un sistema de control interno basado en el informe coso iii y la gestión económica y financiera de la empresa promaq Perú s.a.c., trujillo -2018.* trujillo.

carvajal arteaga, f. x. (2012). *diseño de un manual de políticas y procedimientos de control interno para la.* tesis, quito.

*centro internacional para la investigacion del fenomeno del niño*. (s.f). obtenido de

[http://www.cii fen.org/index.php?option=com\\_content&view=category&layout=blog&id=84&itemid=336&lang=es](http://www.cii fen.org/index.php?option=com_content&view=category&layout=blog&id=84&itemid=336&lang=es)

*concepto de*. (s.f). obtenido de <https://concepto.de/entrevista/>

*control interno coso ii*. (13 de mayo de 2015). obtenido de <http://coso2.blogspot.com/>

*curso modular sobre control interno*. (s.f). obtenido de

[https://www.seguridadpublica.go.cr/ministerio/transparencia/control\\_interno/capacitacion/lec%20%20ambiente%20control.pdf](https://www.seguridadpublica.go.cr/ministerio/transparencia/control_interno/capacitacion/lec%20%20ambiente%20control.pdf)

*electro Perú* . (s.f). obtenido de

<http://www.electroperu.com.pe/sitecollectiondocuments/docsci/afiches/actividades%20de%20control.pdf>

*encuesta*. (s.f). obtenido de <https://es.wikipedia.org/wiki/encuesta>

estupiñán gaitán, r. (2014). *control interno y fraudes con base a los ciclos transaccionales analisis de informe coso i y ii*.

gómez buitrigo , d. c., & moncada vargas , l. f. (2017). *diseño de un sistema de control interno basado en la metodología “coso i” para el departamento contable de la empresa distriapícola s.a.s. de caicedonia, valle del cauca* .

gonzález martínez, r. (s.f). *marco integrado de control interno. modelo coso iii*. obtenido de <https://www.ofstlaxcala.gob.mx/doc/material/27.pdf>

hurtado hurtado, a. e. (2018). *metodología de control interno para aplicar a las pequeñas*. tesis , bogotá d.c.

*ingeniería del conocimiento*. (s.f). obtenido de [ingenieriadelconocimiento.jimdo.com/ingeniería-de-riesgos/](http://ingenieriadelconocimiento.jimdo.com/ingeniería-de-riesgos/)

izzo, m. (s.f). *informe coso - informacion practica*. tesis.

llumitaxi saltos, j. l., & vélez swett, j. c. (2015). *diseño de un sistema de control interno basado en el modelo coso para el area contable y financiera de la compañía industrial y comercial tcm s.a.* tesis, guayaquil.

melo de los rios, p. a., & uribe cotacio, m. c. (2017). *propuesta de procedimientos de control interno contable para la empresa sajoma s.a.s.* . tesis, cali.

miaja fol, m. (2010). las tendencias actuales en los sistemas de control interno de las organizaciones. *da. revista documentación administrativa*. obtenido de <file:///d:/usuarios/usuario/descargas/9670-texto%20del%20art%3%adculo-11956-1-10-20110803.html>

moreno rodriguez, m. n. (2015). *auditoría de control interno para fortalecer el control administrativo en el gobierno autónomo descentralizado de sucumbíos*. tesis.

*núñez dubón y asociados*. (21 de octubre de 2013). obtenido de <http://www.nunezdubonyasociados.com/sitio/index.php/noticias/350-control-interno-basado-en-sistema-coso>

olaya , j. (10 de septiembre de 2017). *linkedin*. obtenido de

<https://www.linkedin.com/pulse/coso-erm-2017-establece-un-antes-y-despu%3%a9s-en-la-de-olaya-t-phd>

rivera caceres, r. r., forero rodriguez, y. r., & cantillo bornachera, g. m. (2018). *propuesta para el diseño de un sistema de control interno administrativo y contable, basado en modelo coso, para la empresa samarcol s.a.s en la ciudad de santa marta . magdalena, santa marta.*

rivero bolaños, a., & campos chaurero, l. (s.f). *monografias.com*.

salazar cajas, e., & villamarin alvarez, t. (2011). “*diseño de un sistema de control interno para la empresa sanbel flowers cia. ltda.* obtenido de <http://181.112.224.103/bitstream/27000/1434/1/t-utc-2072.pdf>

sánchez sánchez , l. r. (2015). *evaluación del sistema de control interno basado en la metodología coso erm en las áreas de créditos y cobranzas de la derrama magisterial 2012-2014*”. tesis, lima.

santa cruz marín, m. (28 de 08 de 2014). el control interno basado en el modelo coso.

(<file:///c:/users/hp/downloads/832-texto%20de%20art%3%adculo-1080-1-10-20180524.pdf>, ed.) *revista de investigación de contabilidad*, 4.

santillana, j. r. (2013). *auditoria intera tercera edicion*. naupalcal de juarez.

*vesco consultores*. (s.f). obtenido de <https://www.vesco.com.gt/blog/informe-coso/>