

**Auditoría de gestión del ciclo de facturación, recaudo y conciliación de cánones bajo
enfoque de riesgos en Inversiones Compas S.A.S.**

Jeny Patricia Amaya Solano

Yaurina Alejandra Carrillo Daza

Angie Patricia Cabeza Chapeta

**Trabajo de grado para optar el título de Especialista en Revisoría Fiscal y Auditoría
Externa**

Director

Jhoan Manuel Rueda Valderrama

Magister en Ciencias Contables

Universidad Santo Tomás, Bucaramanga

Ciencias Económicas, Administrativas y Contables

División de Contaduría Pública

Especialización En Revisoría Fiscal Y Auditoría Externa

2026

Dedicatoria

Dedicamos este trabajo, en primer lugar, a Dios, por darnos la sabiduría, la fortaleza y la perseverancia necesarias para culminar esta etapa de formación profesional.

A todos nuestros familiares por su amor incondicional, su paciencia y su apoyo constante durante todo este proceso; sin su acompañamiento este logro no habría sido posible. A nuestros padres, por ser nuestra motivación diaria y comprender el tiempo y el esfuerzo que este trabajo de grado exigió.

A nuestras compañeras de trabajo de grado, por el esfuerzo conjunto, la disciplina y el compromiso demostrados a lo largo de esta investigación.

Agradecimientos

Expresamos nuestros más sinceros agradecimientos a la Universidad Santo Tomás y al programa de Especialización en Revisoría Fiscal y Auditoría Externa, por brindarnos las herramientas académicas y metodológicas necesarias para el desarrollo de este trabajo de grado.

Al docente Jhoan Manuel Rueda Valderrama, director de este trabajo de grado, por su acompañamiento, disposición y orientación permanente durante todo el proceso de investigación, así como por sus observaciones oportunas, que permitieron fortalecer la calidad académica y metodológica del documento.

A Inversiones Compas S.A.S. y a su personal administrativo, contable y de tesorería, por permitirnos desarrollar el trabajo de campo, por su disposición para atender las entrevistas y por facilitar la información necesaria para la evaluación del ciclo de facturación, recaudo y conciliación de cánones.

A nuestras familias, por su comprensión, paciencia y apoyo incondicional durante esta etapa. Y a nuestros colegas, por su acompañamiento y motivación constante a lo largo de la especialización.

Contenido

Introducción	11
1. Auditoría de gestión del ciclo de facturación, recaudo y conciliación de cánones bajo enfoque de riesgos en Inversiones Compas S.A.S.....	13
1.1 Planteamiento del problema.....	13
1.2 Justificación.....	15
1.3 Objetivos	15
1.3.1 Objetivo general	17
1.3.2 Objetivos específicos.....	17
2. Marco referencial	18
2.1 Marco teórico	18
2.1.1 Auditoría de gestión	18
2.2 Marco conceptual	22
2.3 Marco legal.....	23
3. Método	25
4. Resultados	28
5. Discusión.....	76
6. Conclusiones.....	76
Referencias.....	78
Apéndices.....	79

Lista de tablas

Tabla 1 <i>Procedimientos del ciclo de facturación y recaudo</i>	29
Tabla 2 <i>Flujograma descriptivo del ciclo de facturación, recaudo y conciliación — Inversiones Compas SAS</i>	32
Tabla 3 <i>Resultados de entrevistas semiestructuradas al personal del ciclo de facturación y recaudo</i>	35
Tabla 4 <i>Matriz de riesgos del ciclo de facturación, recaudo y conciliación — Inversiones Compas SAS</i> .	38
Tabla 5 <i>Nivel de cumplimiento de los criterios evaluados</i>	44
Tabla 6 <i>Escala de valoración de la eficacia operativa del proceso</i>	45
Tabla 7 <i>Tiempos promedio del proceso de conciliación</i>	49
Tabla 8 <i>Errores identificados en los registros contables</i>	50
Tabla 9 <i>Cédula sumaria Objetivo Específico 2: Evaluación de la eficacia operativa y el control interno</i>	52
Tabla 10 <i>Propuestas de mejora para el fortalecimiento del ciclo de facturación, recaudo y conciliación de cánones</i>	59
Tabla 11 <i>Comparación entre los indicadores actuales y las metas esperadas tras la implementación de las propuestas de mejora</i>	63
Tabla 12 <i>Análisis de viabilidad y priorización de las propuestas de mejora</i>	66
Tabla 13 <i>Desarrollo del procedimiento</i>	68

Lista de figuras

Figura 1 <i>Flujograma formal del ciclo de facturación, recaudo y conciliación de cánones Inversiones Compas S.A.S.</i>	34
Figura 2 <i>Nivel de cumplimiento por criterio evaluado Inversiones Compas S.A.S.</i>	47
Figura 3 <i>Flujo propuesto del ciclo de facturación, recaudo y conciliación de cánones con controles de mejora Inversiones Compas S.A.S.</i>	62

Lista de apéndices

Apéndice A. <i>Guía de entrevista semiestructurada aplicada al personal del ciclo de facturación, recaudo y conciliación</i>	79
Apéndice B. <i>Formato de lista de chequeo aplicada en la evaluación del proceso</i>	79
Apéndice C. <i>Guía de observación estructurada del ciclo de facturación, recaudo y conciliación</i>	80
Apéndice D. <i>Papel de trabajo Cédula analítica del Objetivo Específico 2.....</i>	80

Resumen

Problema: En las organizaciones dedicadas a la gestión de arrendamientos, la conciliación de cánones propios y de terceros presenta debilidades en los procesos de facturación y recaudo, generando inconsistencias, riesgos financieros y afectaciones en la toma de decisiones. **Objetivo:** Evaluar la eficacia del ciclo de facturación y recaudo mediante una auditoría de gestión en la conciliación de cánones de arrendamiento en Inversiones Compas SAS. **Método:** Se desarrolló un enfoque de tipo descriptivo con metodología de auditoría, que incluyó revisión documental, análisis de procedimientos internos, aplicación de instrumentos de control y evaluación de indicadores de gestión relacionados con la facturación y el recaudo. **Resultados:** Se identificaron falencias en los procesos de conciliación, tales como demoras en registros, inconsistencias en la información y ausencia de controles eficientes, lo que impacta negativamente la confiabilidad de los datos financieros. Asimismo, se evidenció la necesidad de fortalecer los mecanismos de seguimiento y control interno. **Discusión:** Los hallazgos permiten establecer la importancia de implementar mejoras en los procesos administrativos y financieros, orientadas a optimizar la eficiencia operativa, reducir riesgos y garantizar la transparencia en la gestión de los recursos, contribuyendo al fortalecimiento organizacional y a una adecuada toma de decisiones.

Palabras clave: auditoría de gestión, facturación, recaudo, conciliación, control interno

Abstract

Problem: In organizations dedicated to property management, the reconciliation of own and third-party rental payments presents weaknesses in billing and collection processes, leading to inconsistencies, financial risks, and limitations in decision-making. **Objective:** To evaluate the effectiveness of the billing and collection cycle through a management audit focused on the reconciliation of rental payments in Inversiones Compas SAS. **Method:** A descriptive approach was applied using an audit methodology that included document review, analysis of internal procedures, application of control instruments, and evaluation of management indicators related to billing and collection processes. **Results:** The study identified deficiencies in reconciliation procedures, such as delays in recordkeeping, inconsistencies in information, and lack of efficient controls, which negatively affect the reliability of financial data. Additionally, the need to strengthen monitoring and internal control mechanisms was evidenced. **Discussion:** The findings highlight the importance of implementing improvements in administrative and financial processes to optimize operational efficiency, reduce risks, and ensure transparency in resource management, contributing to organizational strengthening and effective decision-making.

Keywords: management audit, billing, collection, reconciliation, internal control

Glosario

Auditoría de gestión: examen sistemático y objetivo de las operaciones de una organización con el fin de evaluar su eficacia, eficiencia y economía, así como el cumplimiento de sus políticas y controles internos (Blanco Luna, 2017).

Cartera vencida: conjunto de cuentas por cobrar cuyo plazo de pago pactado ha sido superado sin que el deudor haya cancelado la obligación, lo que representa un riesgo de liquidez para la organización y exige la evaluación del deterioro del activo financiero (International Accounting Standards Board [IASB], 2024).

Conciliación bancaria: procedimiento de control que compara los saldos registrados en los libros contables de una entidad con los reportados por la entidad financiera, con el fin de identificar y explicar las diferencias existentes entre ambos (Arens, Elder y Beasley, 2007).

Control interno: proceso llevado a cabo por la administración y el personal de una entidad, diseñado para proporcionar un grado de seguridad razonable respecto al logro de objetivos relacionados con las operaciones, la información y el cumplimiento (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission [COSO], 2013).

Gestión de riesgos empresariales (ERM): cultura, capacidades y prácticas que las organizaciones integran con la estrategia y aplican al ejecutarla, con el propósito de gestionar los riesgos en la creación, preservación y materialización del valor (COSO, 2017).

Hallazgo de auditoría: resultado de la comparación entre un criterio (lo que debería ser) y una condición (lo que realmente es), que se estructura mediante los atributos de condición, criterio, causa, efecto y recomendación (Estupiñán Gaitán, 2021).

Introducción

En el contexto empresarial actual, la adecuada gestión del ciclo de facturación y recaudo constituye un elemento fundamental para garantizar la estabilidad financiera y la transparencia en el manejo de los recursos. En empresas dedicadas a la administración de arrendamientos, como Inversiones Compas SAS, la conciliación de cánones de arrendamiento propios y de terceros representa un proceso crítico que incide directamente en la confiabilidad de la información financiera. Sin embargo, en muchos casos se evidencian debilidades en los procedimientos de control, inconsistencias en los registros y demoras en la conciliación, lo cual genera riesgos operativos y financieros. En este sentido, surge la siguiente pregunta de investigación: ¿Qué tan eficaz es el ciclo de facturación y recaudo en la conciliación de cánones de arrendamiento en Inversiones Compas SAS?

Diversos estudios han señalado la importancia de la auditoría de gestión como herramienta para evaluar la eficiencia, eficacia y economía de los procesos organizacionales, permitiendo identificar fallas y proponer mejoras orientadas al fortalecimiento del control interno. En este marco, el objeto de estudio de la presente investigación se centra en la evaluación del ciclo de facturación y recaudo, específicamente en el proceso de conciliación de cánones, con el fin de determinar su nivel de eficacia y los posibles riesgos asociados.

El propósito de este trabajo de grado es realizar una auditoría de gestión que permita analizar los procedimientos implementados por la organización, identificar debilidades y proponer acciones de mejora que contribuyan a optimizar la gestión financiera. La justificación de esta investigación radica en la necesidad de fortalecer los mecanismos de control interno, mejorar la calidad de la información contable y garantizar una adecuada toma de decisiones. Asimismo, el estudio aporta tanto a nivel práctico como académico, al ofrecer un análisis aplicado que puede ser

replicado en organizaciones con características similares. Para ello, se emplea un enfoque descriptivo con metodología de auditoría, basado en la revisión documental, análisis de procesos y evaluación de indicadores de gestión.

El presente documento se encuentra estructurado en varias secciones: inicialmente se expone el planteamiento del problema, seguido de la justificación y los objetivos de la investigación; posteriormente, se desarrolla el marco referencial que sustenta teóricamente el estudio; luego se describe la metodología utilizada; se presentan los resultados obtenidos y su respectivo análisis; y finalmente, se exponen las conclusiones y recomendaciones derivadas del trabajo realizado.

1. Auditoría de gestión del ciclo de facturación, recaudo y conciliación de cánones bajo enfoque de riesgos en Inversiones Compas S.A.S.

1.1 Planteamiento del problema

En las empresas dedicadas a la administración de bienes inmuebles, el ciclo de facturación, recaudo y conciliación de cánones constituye un proceso estratégico para garantizar la liquidez, la confiabilidad de la información financiera y el adecuado control de los recursos administrados. La eficiencia de este ciclo depende de la correcta ejecución de actividades relacionadas con la facturación de los cánones de arrendamiento, el recaudo oportuno de los pagos, la conciliación de los ingresos recibidos y la aplicación de controles internos que permitan minimizar riesgos operativos y financieros.

Inversiones Compas S.A.S. administra actualmente 194 contratos de arrendamiento, con un valor promedio mensual de cánones administrados de \$901.610.782. Debido al volumen de operaciones y a la importancia financiera de los recursos gestionados, el adecuado funcionamiento del ciclo de facturación, recaudo y conciliación resulta fundamental para garantizar la exactitud de los registros contables y la disponibilidad oportuna de información para la toma de decisiones.

No obstante, durante el análisis preliminar de la organización se identificaron situaciones que evidencian la necesidad de evaluar la eficacia operativa de dicho ciclo bajo un enfoque de riesgos. Entre los principales hallazgos se encuentra una cartera vencida promedio de \$263.714.666, cifra que representa aproximadamente el 29,25 % del valor mensual administrado en cánones de arrendamiento. Este indicador evidencia una acumulación significativa de recursos pendientes de recaudo, lo cual puede afectar la liquidez de la organización y generar riesgos financieros asociados a la recuperación de cartera.

Adicionalmente, se observó que el porcentaje de recaudo oportuno corresponde únicamente al 40 %, situación que indica que una proporción considerable de los pagos no se recibe dentro de los plazos establecidos. Esta condición incrementa la carga operativa de seguimiento y control, además de generar retrasos en los procesos de conciliación y registro contable.

En cuanto a la conciliación de cánones, se identificó un tiempo promedio de ejecución de cuatro días por proceso, así como la existencia de diez diferencias detectadas durante las conciliaciones analizadas y veinte ajustes contables realizados en el período evaluado. Estos resultados sugieren la presencia de inconsistencias que requieren corrección posterior, aumentando la probabilidad de errores en la información financiera y evidenciando oportunidades de mejora en los controles implementados.

Desde la perspectiva de la gestión de riesgos, estas situaciones pueden estar asociadas a deficiencias en los mecanismos de control interno, falta de procedimientos estandarizados, insuficiente monitoreo de las actividades críticas y limitaciones en la identificación temprana de eventos que afecten la eficacia del proceso. La materialización de estos riesgos puede generar consecuencias como retrasos en la actualización de la información financiera, incremento de costos administrativos, dificultades en la gestión de cartera y disminución de la confiabilidad de los reportes utilizados para la toma de decisiones.

A pesar de la importancia del proceso para la organización, no se evidencia una evaluación integral reciente que permita analizar el desempeño del ciclo de facturación, recaudo y conciliación desde la perspectiva de una auditoría de gestión bajo enfoque de riesgos. Esta situación limita la identificación sistemática de debilidades, la valoración de riesgos operativos y la implementación de acciones de mejora orientadas al fortalecimiento del control interno.

En consecuencia, surge la necesidad de desarrollar una auditoría de gestión que permita evaluar la eficacia operativa del ciclo de facturación, recaudo y conciliación de cánones en Inversiones Compas S.A.S., identificar los riesgos asociados al proceso y formular recomendaciones que contribuyan al mejoramiento continuo de la gestión financiera y administrativa de la organización.

Por lo anterior, se plantea la siguiente pregunta de investigación:

¿Cuál es el nivel de eficacia operativa del ciclo de facturación, recaudo y conciliación de cánones bajo enfoque de riesgos en Inversiones Compas S.A.S., y qué acciones de mejora pueden implementarse para fortalecer el control interno y optimizar la gestión de estos procesos?

1.2 Justificación

La presente investigación se justifica por la importancia que tiene el adecuado funcionamiento del ciclo de facturación y recaudo dentro de las organizaciones, especialmente en aquellas dedicadas a la administración de bienes inmuebles, donde la correcta conciliación de los cánones de arrendamiento propios y de terceros es fundamental para garantizar la transparencia, confiabilidad y eficiencia en la gestión financiera. En este sentido, el estudio adquiere relevancia desde el punto de vista económico, ya que permite identificar debilidades en los procesos que pueden, inconsistencias contables o riesgos operativos que afectan la sostenibilidad de la empresa.

Desde una perspectiva conceptual y técnica, este trabajo aporta al campo de la auditoría de gestión al aplicar herramientas y metodologías orientadas a evaluar la eficacia de los procesos administrativos y financieros, más allá del cumplimiento normativo. De esta manera, se contribuye al fortalecimiento del control interno y a la generación de conocimiento aplicado que puede ser

replicado en organizaciones con características similares, ampliando así el alcance práctico de la investigación.

En el ámbito organizacional, esta investigación beneficia directamente a Inversiones Compas SAS, al proporcionar un diagnóstico claro sobre el estado actual de sus procesos de facturación y recaudo, así como recomendaciones que permitan optimizar la conciliación de los cánones de arrendamiento. Esto facilitará una mejor toma de decisiones, mayor control sobre los recursos y una gestión más eficiente. Asimismo, desde el punto de vista social, el fortalecimiento de estos procesos contribuye a generar mayor confianza entre los actores involucrados, como arrendadores, arrendatarios y terceros.

Finalmente, el desarrollo de este proyecto responde a la necesidad de aplicar un enfoque metodológico basado en la auditoría de gestión, que permita evaluar integralmente los procesos y proponer acciones de mejora viables. En este sentido, el estudio no solo busca diagnosticar una problemática, sino también ofrecer soluciones prácticas que impacten positivamente en la eficiencia operativa y en la calidad de la información financiera, contribuyendo así al desarrollo organizacional y al fortalecimiento del sector.

1.3 Objetivos

1.3.1 Objetivo general

Evaluar la eficacia operativa del ciclo de facturación, recaudo y conciliación de cánones en Inversiones Compas SAS, mediante una auditoría de gestión bajo un enfoque de control interno y metodología de riesgos, con el fin de identificar debilidades y proponer acciones de mejora que fortalezcan la eficiencia de los procesos y la confiabilidad de la información financiera.

1.3.2 Objetivos específicos

Identificar los procedimientos y riesgos asociados al ciclo de facturación, recaudo y conciliación de cánones en Inversiones Compas SAS, mediante la aplicación de entrevistas, elaboración de flujogramas y análisis de procesos, con el fin de reconocer las actividades críticas y evaluar el funcionamiento operativo del sistema de control interno.

Evaluar la eficacia operativa y el cumplimiento de los controles internos en el ciclo de facturación, recaudo y conciliación de cánones, mediante la aplicación de auditoría de gestión y elaboración de papeles de trabajo, con el fin de detectar debilidades, inconsistencias y riesgos que afecten la confiabilidad de la información financiera.

Diseñar propuestas de mejora para el fortalecimiento del ciclo de facturación, recaudo y conciliación de cánones en Inversiones Compas SAS, mediante la elaboración de manuales de procedimientos e informes de auditoría, con el fin de optimizar la eficiencia operativa y fortalecer el sistema de control interno.

2. Marco referencial

El marco referencial constituye el soporte teórico, conceptual y normativo de la investigación, permitiendo contextualizar el problema planteado y fundamentar el análisis del ciclo de facturación y recaudo en el marco de la auditoría de gestión. En este sentido, se abordan los principales enfoques teóricos relacionados con el control interno, la auditoría de gestión, los procesos contables y financieros, así como los conceptos clave y la normativa aplicable al contexto colombiano.

2.1 Marco teórico

El presente estudio se fundamenta en teorías, modelos y normas relacionadas con la auditoría de gestión, el control interno, la administración de riesgos y la gestión de procesos financieros. Estos elementos permiten comprender la importancia de evaluar el ciclo de facturación, recaudo y conciliación de cánones desde una perspectiva orientada a la eficacia operativa y la mitigación de riesgos organizacionales.

2.1.1 Auditoría de gestión

La auditoría de gestión constituye una herramienta de evaluación que permite determinar el grado de eficiencia, eficacia y economía con que una organización administra sus recursos y desarrolla sus procesos. De acuerdo con Blanco (2022), este tipo de auditoría no se limita a verificar el cumplimiento normativo, sino que busca evaluar el desempeño de las operaciones y la capacidad de los controles para contribuir al logro de los objetivos institucionales.

En el contexto empresarial actual, la auditoría de gestión ha evolucionado hacia enfoques integrales que incorporan la evaluación de riesgos y el análisis del sistema de control interno. Esto permite identificar debilidades operativas, establecer oportunidades de mejora y fortalecer la toma de decisiones basada en evidencia.

Desde esta perspectiva, la auditoría de gestión aplicada al ciclo de facturación, recaudo y conciliación de cánones permite analizar la efectividad de los controles implementados, la confiabilidad de la información financiera y la eficiencia de los procedimientos desarrollados por la organización.

2.1.2 Enfoque basado en riesgos y NIA 315

La identificación y valoración de riesgos constituye uno de los elementos fundamentales dentro de los procesos modernos de auditoría. La Norma Internacional de Auditoría NIA 315 (IAASB, 2023a) establece que el auditor debe identificar y valorar los riesgos de incorrección material mediante el conocimiento de la entidad, su entorno y su sistema de control interno.

La NIA 315 señala que la comprensión de los procesos organizacionales permite detectar riesgos inherentes y riesgos de control que podrían afectar el logro de los objetivos empresariales. En consecuencia, la evaluación del ciclo de facturación, recaudo y conciliación debe considerar factores relacionados con errores en el registro de operaciones, retrasos en los recaudos, diferencias en conciliaciones y deficiencias en los mecanismos de supervisión.

La aplicación de esta norma en el presente estudio permite estructurar una metodología orientada a identificar eventos de riesgo y determinar el impacto potencial que estos pueden generar sobre la eficacia operativa del proceso.

2.1.3 Respuesta a los riesgos identificados y NIA 330

Complementariamente, la NIA 330 (IAASB, 2023b) establece que el auditor debe diseñar y aplicar procedimientos que respondan adecuadamente a los riesgos identificados durante la etapa de planificación.

Esta norma destaca la importancia de desarrollar pruebas de control y procedimientos sustantivos que permitan obtener evidencia suficiente y adecuada sobre la efectividad de los controles implementados por la organización.

Para el caso de Inversiones Compas S.A.S., la aplicación de los lineamientos de la NIA 330 permite evaluar si los controles asociados a la facturación, recaudo y conciliación son suficientes para mitigar los riesgos detectados y garantizar la confiabilidad de la información financiera.

2.1.4 Modelo COSO ERM 2017

El modelo COSO Enterprise Risk Management (ERM) 2017 constituye uno de los marcos de referencia más utilizados para la gestión integral de riesgos empresariales.

Según el Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO, 2017), la gestión de riesgos empresariales es un proceso integrado con la estrategia organizacional que busca crear, preservar y generar valor mediante la identificación, evaluación y respuesta a riesgos que puedan afectar el cumplimiento de los objetivos.

El modelo COSO ERM se estructura en cinco componentes:

- Gobierno y cultura.
- Estrategia y establecimiento de objetivos.
- Desempeño.
- Revisión y monitoreo.
- Información, comunicación y reporte.

La aplicación de este enfoque en la presente investigación permite evaluar la forma en que la organización identifica, controla y monitorea los riesgos asociados al ciclo de facturación, recaudo y conciliación de cánones.

2.1.5 Control interno

El control interno constituye un conjunto de políticas, procedimientos y actividades diseñadas para proporcionar una seguridad razonable respecto al cumplimiento de los objetivos organizacionales.

De acuerdo con COSO (2013), el control interno busca garantizar:

- La eficacia y eficiencia de las operaciones.
- La confiabilidad de la información financiera.
- El cumplimiento de leyes y regulaciones aplicables.

En los procesos de facturación, recaudo y conciliación, los controles internos permiten prevenir errores, detectar inconsistencias y reducir riesgos relacionados con pérdidas financieras o información inexacta.

2.1.6 NIIF 15 e ingresos por actividades ordinarias

La Norma Internacional de Información Financiera NIIF 15 establece los principios para el reconocimiento de ingresos procedentes de contratos con clientes.

Según el International Accounting Standards Board (IASB, 2024), la entidad debe reconocer ingresos cuando transfiere el control de bienes o servicios al cliente y por el importe que espera recibir como contraprestación.

Aunque los cánones de arrendamiento poseen tratamientos específicos dentro de las normas contables, la NIIF 15 proporciona lineamientos relevantes para la adecuada identificación, medición y revelación de ingresos relacionados con actividades operativas.

La correcta aplicación de estas disposiciones contribuye a fortalecer la calidad de la información financiera y la transparencia de los procesos de facturación y recaudo.

2.1.7 Estudios recientes sobre control interno y gestión de riesgos

Diversas investigaciones recientes han demostrado la relación existente entre los sistemas de control interno, la gestión de riesgos y el desempeño organizacional.

De acuerdo con el modelo COSO ERM (2017), las organizaciones que integran la gestión de riesgos con su estrategia y sus operaciones diarias logran mayores niveles de eficiencia y una menor exposición a eventos que puedan afectar el cumplimiento de sus objetivos, en la medida en que los cinco componentes del modelo gobierno y cultura, estrategia, desempeño, revisión y monitoreo, e información y comunicación se aplican de manera articulada.

Por su parte, la NIA 315 (IAASB, 2023a) sostiene que la implementación de un enfoque integral de identificación y valoración de riesgos que combine el conocimiento de la entidad, su entorno y su sistema de control interno mejora la calidad de la información financiera y fortalece la capacidad de respuesta del auditor y de la organización ante eventos operativos no previstos.

De igual forma, COSO (2013) establece que los controles de carácter preventivo diseñados para evitar que un error o una irregularidad ocurra son más eficientes que los controles meramente correctivos, ya que reducen errores de registro en el momento mismo de la operación y fortalecen la confiabilidad de los estados financieros antes de que las inconsistencias se acumulen.

Los hallazgos de estas investigaciones respaldan la importancia de evaluar el ciclo de facturación, recaudo y conciliación bajo una perspectiva integral que combine auditoría de gestión, control interno y administración de riesgos.

2.2 Marco conceptual

A continuación, se presentan los principales términos utilizados en la investigación:

- Auditoría de gestión: Evaluación sistemática de la eficiencia, eficacia y economía de los procesos organizacionales.

- Control interno: Conjunto de políticas y procedimientos diseñados para garantizar el logro de objetivos organizacionales.

- Facturación: Proceso mediante el cual se registran y formalizan las transacciones comerciales.

- Recaudo: Actividad relacionada con la recepción de pagos por parte de los clientes.

- Conciliación: Proceso de verificación y comparación de registros contables para asegurar su exactitud.

- Cánón de arrendamiento: Valor que paga un arrendatario por el uso de un bien inmueble.

- Eficacia: Grado de cumplimiento de los objetivos establecidos.

- Información financiera: Datos contables que reflejan la situación económica de una organización.

2.3 Marco legal

El marco legal de la investigación está conformado por las normas contables y regulatorias aplicables al contexto colombiano, las cuales orientan el manejo de la información financiera y los procesos de auditoría.

En primer lugar, la Ley 1314 de 2009 establece los principios y normas de contabilidad e información financiera en Colombia, con el objetivo de garantizar la calidad, transparencia y comparabilidad de la información.

Asimismo, el Decreto 2420 de 2015 compila las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), las cuales regulan la presentación y registro de la información contable en las organizaciones.

En cuanto a la auditoría, las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) proporcionan lineamientos para la evaluación de procesos y controles internos, contribuyendo a la confiabilidad de la información financiera.

Por otro lado, el Código de Comercio colombiano establece disposiciones relacionadas con la contabilidad, los registros financieros y las obligaciones de los comerciantes, siendo un referente fundamental para la gestión empresarial.

Finalmente, en el contexto del sector inmobiliario, los contratos de arrendamiento se rigen por la Ley 820 de 2003, la cual regula aspectos relacionados con el arrendamiento de vivienda urbana en Colombia.

En síntesis, el marco referencial permite comprender la importancia de la auditoría de gestión como herramienta para evaluar la eficacia del ciclo de facturación y recaudo, así como la relevancia del control interno y la conciliación contable en la generación de información financiera confiable. De igual manera, el marco legal proporciona el soporte normativo necesario para el desarrollo de la investigación, garantizando su coherencia con el contexto colombiano.

3. Método

El presente estudio se desarrolla bajo un enfoque aplicado, orientado a evaluar la eficacia del ciclo de facturación y recaudo en la conciliación de cánones de arrendamiento en la empresa Inversiones Compas SAS. La metodología se basa en la auditoría de gestión, la cual permite analizar el desempeño de los procesos organizacionales, identificar debilidades y proponer acciones de mejora.

El enfoque de la investigación es cualitativo con apoyo cuantitativo, debido a que se analizan procedimientos, controles internos y registros contables, así como indicadores relacionados con tiempos de conciliación y exactitud de la información. El tipo de estudio es descriptivo y evaluativo, ya que busca caracterizar el proceso actual y valorar su nivel de eficacia.

3.1 Participantes

Los participantes de la investigación corresponden al personal involucrado en el ciclo de facturación y recaudo de la empresa Inversiones Compas SAS. Estos incluyen:

- Personal del área contable, encargado del registro de las operaciones financieras.
- Personal administrativo responsable de la facturación de los cánones de arrendamiento.
- Personal encargado del recaudo y control de pagos.

La selección de los participantes se realiza mediante un muestreo intencional, considerando su relación directa con los procesos objeto de estudio. La información recolectada se limita al ámbito organizacional, garantizando la confidencialidad de los datos.

3.2 Herramientas

Para el desarrollo de la investigación se emplean diversas herramientas de recolección y análisis de información, entre las cuales se destacan:

- Revisión documental: Análisis de registros contables, reportes de facturación, conciliaciones y documentos internos de la empresa.
- Lista de chequeo (checklist): Instrumento basado en criterios de auditoría de gestión para evaluar el cumplimiento de procedimientos y controles internos.
- Entrevistas semiestructuradas: Aplicadas al personal involucrado en el proceso, con el fin de identificar prácticas, dificultades y oportunidades de mejora.
- Indicadores de gestión: Herramientas cuantitativas que permiten medir la eficacia del proceso, tales como tiempos de conciliación, nivel de errores y cumplimiento de procedimientos.
- Matrices de análisis: Utilizadas para sistematizar la información y facilitar la identificación de debilidades y fortalezas del proceso.

3.3 Procedimientos

El desarrollo de la investigación se lleva a cabo mediante las siguientes fases:

Diagnóstico inicial del proceso:

Se realiza una revisión general del ciclo de facturación y recaudo en la empresa, identificando sus etapas, responsables y flujos de información.

Recolección de información:

Se aplican las herramientas definidas, como la revisión documental, entrevistas y listas de chequeo, con el fin de obtener datos relevantes sobre el proceso de conciliación de cánones de arrendamiento.

Evaluación de la eficacia del proceso:

Se analizan los datos recolectados mediante indicadores de gestión y criterios de auditoría, evaluando aspectos como la exactitud de los registros, la oportunidad en la conciliación y la confiabilidad de la información.

Identificación de debilidades y riesgos:

Se determinan las principales falencias del proceso, tales como inconsistencias contables, retrasos en la conciliación o deficiencias en el control interno.

Formulación de acciones de mejora:

Con base en los hallazgos obtenidos, se proponen estrategias orientadas a optimizar el ciclo de facturación y recaudo, fortaleciendo la eficiencia y la calidad de la información financiera.

Elaboración del informe de auditoría:

Finalmente, se documentan los resultados de la investigación, incluyendo el diagnóstico, el análisis realizado y las recomendaciones propuestas para la empresa.

En síntesis, la metodología adoptada permite abordar de manera integral el análisis del ciclo de facturación y recaudo, combinando técnicas cualitativas y cuantitativas propias de la auditoría de gestión. Esto garantiza la obtención de información confiable y pertinente para evaluar la eficacia del proceso y proponer mejoras que contribuyan al fortalecimiento del control interno en Inversiones Compas SAS.

4. Resultados

En esta sección se presentan los resultados obtenidos a partir de la aplicación de los instrumentos de recolección de información definidos en la metodología, con el propósito de evaluar la eficacia del ciclo de facturación y recaudo en la conciliación de cánones de arrendamiento en la empresa Inversiones Compas SAS.

Para el desarrollo del análisis se emplearon técnicas como la revisión documental, la observación directa estructurada, la aplicación de una lista de chequeo basada en auditoría de gestión y entrevistas semiestructuradas dirigidas al personal involucrado en el proceso.

Los resultados se organizan de acuerdo con los objetivos específicos planteados, permitiendo evidenciar de manera detallada el procedimiento seguido, los datos obtenidos y su respectiva interpretación.

4.1 Resultados del Objetivo Específico 1: Identificar los procedimientos del ciclo de facturación y recaudo relacionados con la conciliación de cánones de arrendamiento

4.1.1 Desarrollo del análisis

Con el fin de identificar los procedimientos que conforman el ciclo de facturación y recaudo, se realizó inicialmente una revisión documental de 20 registros contables, facturas emitidas, comprobantes de pago y conciliaciones correspondientes a distintos periodos. Este análisis permitió observar la forma en que se registran las operaciones y cómo se relacionan entre sí dentro del proceso.

Posteriormente, se llevó a cabo una observación directa estructurada, mediante la cual se hizo seguimiento al flujo del proceso en su ejecución real. Para ello, se utilizó una guía de observación en la que se registraron las actividades, responsables, tiempos y posibles inconsistencias detectadas durante el desarrollo de las tareas.

La información recolectada fue organizada en una matriz de análisis, lo que permitió estructurar de manera clara las etapas del proceso.

4.1.2 Resultados obtenidos

Como resultado del análisis realizado, se identificaron las principales etapas del ciclo de facturación y recaudo, las cuales se presentan en la siguiente tabla:

Tabla 1

Procedimientos del ciclo de facturación y recaudo

Etapas del proceso	Actividad principal	Responsable
Facturación	Generación de facturas de arrendamiento	Área administrativa
Registro contable	Registro en el sistema contable	Área contable
Recaudo	Recepción y verificación de pagos	Tesorería
Conciliación	Comparación entre pagos recibidos y facturación	Área contable
Control interno	Validación de inconsistencias y ajustes	Dirección administrativa

Nota. Elaboración propia con base en revisión documental y observación estructurada (2026).

4.1.3 Interpretación de los resultados

A partir de los resultados obtenidos, se evidencia que el proceso se desarrolla de manera secuencial y lógica; sin embargo, presenta debilidades importantes en su estructuración formal.

En primer lugar, se identificó que no existe un manual documentado que describa de manera clara los procedimientos, lo cual genera dependencia del conocimiento empírico del personal. Asimismo, se observó que algunas actividades, especialmente la conciliación, se realizan de forma manual, lo que incrementa la probabilidad de errores.

De igual manera, se evidenciaron diferencias en la forma en que se ejecutan ciertas tareas, lo que indica la ausencia de estandarización en el proceso. Esta situación genera un impacto directo sobre la confiabilidad de la información financiera, incrementa el riesgo de errores no detectados oportunamente y dificulta la trazabilidad de las operaciones. Desde la perspectiva del control interno (COSO, 2013), la ausencia de procedimientos formalizados representa una debilidad en el componente de “Actividades de control”, toda vez que sin criterios unificados no es posible garantizar que las transacciones se procesen de manera completa, exacta y autorizada. La NIA 315 (IAASB, 2023a) refuerza esta valoración al establecer que la falta de controles documentados constituye un riesgo de control que el auditor debe considerar al valorar la probabilidad de incorrección material en los estados financieros.

Es pertinente señalar que estos hallazgos no se sustentan en una única fuente de evidencia, sino en la convergencia de tres técnicas de recolección aplicadas de forma independiente: la revisión documental de los 20 registros contables, la observación directa estructurada del flujo real del proceso y, posteriormente, las entrevistas semiestructuradas al personal. De acuerdo con Bernal (2006), la combinación de distintas fuentes y técnicas de recolección de información lo que en investigación se conoce como triangulación metodológica permite aumentar la validez de los hallazgos, al contrastar los datos obtenidos por una vía con los obtenidos por las demás. En el presente caso, la coincidencia entre lo observado documentalmente (ausencia de manual, causación manual sin doble revisión) y lo manifestado posteriormente por el personal entrevistado (Tabla 6) confirma que estas debilidades no son percepciones aisladas, sino patrones estructurales del proceso.

4.1.4 Justificación de la muestra

La selección de los 20 registros analizados responde a un muestreo intencional o por conveniencia, ampliamente utilizado en auditorías de gestión de carácter descriptivo-evaluativo. Conforme a los lineamientos de la NIA 530 (IAASB, 2023c), el auditor puede definir el tamaño de la muestra considerando el riesgo del proceso, la homogeneidad de las operaciones y los recursos disponibles. En el presente caso, se tomaron registros de diferentes periodos del año 2025 con el fin de capturar variaciones estacionales en el comportamiento del ciclo. Los registros seleccionados corresponden a operaciones de distinta naturaleza: facturas generadas, pagos recibidos y conciliaciones ejecutadas, lo cual garantiza representatividad cualitativa del proceso. Esta muestra es suficiente para identificar patrones de error, debilidades de control y riesgos operativos, teniendo en cuenta que el universo total correspondía a los 194 contratos de arrendamiento gestionados por la empresa.

4.1.5 Flujograma del ciclo de facturación, recaudo y conciliación de cánones

Con base en la revisión documental y la observación directa, se elaboró el flujograma del ciclo completo. Este instrumento permite visualizar la secuencia lógica de actividades, los responsables en cada etapa y los puntos de control existentes, en concordancia con los lineamientos del modelo COSO (2013) sobre documentación de procesos.

Tabla 2

Flujograma descriptivo del ciclo de facturación, recaudo y conciliación — Inversiones Compas SAS

No.	Etapa	Actividades clave	Responsable	Punto de control
1	INICIO: Vencimiento del período	El sistema identifica contratos activos con cánones por facturar en el mes.	Área administrativa	Verificación de contratos vigentes
2	Generación de facturas	Elaboración y envío de facturas electrónicas. Verificación de valores según contrato.	Área administrativa	Revisión de valores antes del envío
3	Recepción y verificación de pagos	Confirmación de consignaciones. Cruce de pagos con facturas emitidas. Identificación de pagos parciales o vencidos.	Tesorería	Cotejo extracto bancario vs. recibos

4	Registro contable	Causación de ingresos en el sistema contable. Registro de pagos y cuentas por cobrar.	Área contable	Revisión de auxiliares contables
5	Conciliación de cánones	Comparación facturas vs. pagos. Identificación de diferencias y ajustes requeridos.	Área contable	Reporte de diferencias y aprobación de ajustes
6	Ajustes contables y aprobación	Elaboración de notas contables. Autorización por nivel directivo.	Dirección administrativa y área contable	Aprobación por nivel directivo
7	Seguimiento de cartera vencida	Gestión de cobro, notificaciones y reporte a dirección.	Tesorería / Administración	Informe periódico de cartera
8	FIN: Cierre del ciclo mensual	Generación de reportes financieros. Archivo de soportes. Inicio del nuevo ciclo.	Dirección administrativa	Verificación de cierre contable

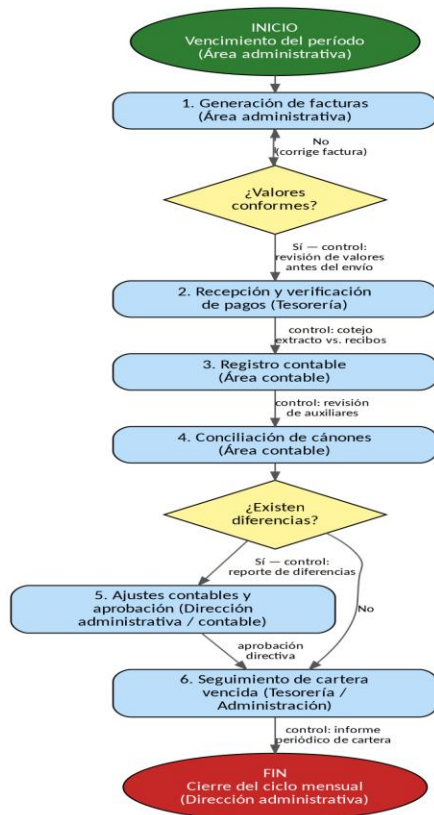
Nota. Elaboración propia con base en observación directa y revisión documental (2026).

El flujograma evidencia ocho etapas secuenciales con responsables definidos. Sin embargo, se identificaron brechas en los puntos de control: en las etapas 4 y 5 (registro contable y conciliación), los controles son mayormente informales y dependen del criterio individual del funcionario. Este hallazgo coincide con lo señalado por COSO (2013) sobre la necesidad de que las actividades de control sean documentadas y aplicadas de forma consistente para garantizar la confiabilidad de la información.

Con el fin de representar visualmente la secuencia de actividades, las decisiones, los responsables y los puntos de control del proceso, se elaboró adicionalmente el flujograma gráfico formal que se presenta en la Figura 1.

Figura 1

Flujograma formal del ciclo de facturación, recaudo y conciliación de cánones Inversiones Compas S.A.S.



Nota. Elaboración propia con base en la revisión documental y la observación estructurada del ciclo de facturación, recaudo y conciliación de cánones (2026). Los rombos representan puntos de decisión, los rectángulos representan actividades del proceso y las etiquetas sobre las flechas indican los puntos de control aplicados en cada transición.

4.1.6 Entrevistas al personal involucrado en el proceso

En cumplimiento de la metodología planteada, se aplicaron entrevistas semiestructuradas al personal directamente vinculado con el ciclo de facturación y recaudo en Inversiones Compas SAS. La técnica fue seleccionada por su capacidad para capturar información cualitativa sobre prácticas, dificultades y percepciones no visibles en la revisión documental, conforme a los principios de la NIA 315 (IAASB, 2023a) sobre indagación como procedimiento de conocimiento de la entidad. Se entrevistaron tres funcionarios: la coordinadora administrativa, la auxiliar contable y la responsable de tesorería, quienes cubren la totalidad de las etapas del proceso. Las entrevistas se desarrollaron de forma individual, con una duración aproximada de 40 minutos cada una.

Tabla 3

Resultados de entrevistas semiestructuradas al personal del ciclo de facturación y recaudo

Entrevistado / Cargo	Principales hallazgos	Debilidades identificadas	Oportunidades de mejora
Coordinadora administrativa	La facturación se inicia oportunamente, pero la verificación de valores se realiza de forma manual, sin listas de cotejo. Reconoce demoras frecuentes en el envío de facturas.	Ausencia de manual procedimientos. Dependencia de conocimiento individual. Sin listas de chequeo estandarizadas.	de Diseñar manual de documentado y lista de verificación previa al envío de facturas.
Auxiliar contable	La causación de ingresos es manual en	Sin protocolo de doble revisión. Los errores se	Implementar doble revisión en registros

		varias operaciones. detectan en contables y automatizar
		Identifica errores conciliación, no causación de ingresos
		frecuentes de digitación previamente. Falta de recurrentes.
		y omisiones en períodos automatización en
		de alta carga. La causación de ingresos.
		conciliación demora
		cuando hay diferencias
		con el extracto bancario.
Responsable	de	El recaudo oportuno es Sin sistema automático Establecer política
tesorería		solo del 40%. El de alertas de cartera. formal de cartera con
		seguimiento de cartera Ausencia de política plazos y escalas de
		vencida se hace por formal de cobro. cobro, y activar alertas
		llamadas y correos sin Gestión de mora automáticas en el
		protocolo estructurado. depende de sistema.
		No hay reportes disponibilidad del
		automáticos de mora. funcionario.

Nota. Elaboración propia con base en entrevistas semiestructuradas aplicadas al personal de Inversiones Compas SAS (2026).

Los resultados de las entrevistas corroboran y amplían los hallazgos de la revisión documental. Los tres funcionarios reconocen la existencia de debilidades operativas, ausencia de controles formalizados y dependencia del conocimiento individual como principales factores de riesgo. Desde la perspectiva de la Revisoría Fiscal, esta situación refleja una limitación significativa en el sistema de control interno, ya que los procesos sin documentación formal no permiten verificar la aplicación consistente de controles ni garantizar la trazabilidad de las operaciones (Blanco, 2022). La información de las entrevistas se integra como fuente primaria complementaria al análisis de riesgos siguiente.

4.1.7 Identificación y análisis de riesgos del proceso

Con base en la información recolectada, se identificaron los riesgos asociados al ciclo de facturación, recaudo y conciliación de cánones. La identificación se sustenta en los lineamientos de la NIA 315 (IAASB, 2023a) y el modelo COSO ERM (2017). Para cada riesgo se determinaron: la etapa afectada, la causa raíz, el impacto potencial y el nivel de riesgo resultante de la combinación probabilidad x impacto.

Para la valoración de los riesgos identificados se aplicó una escala cualitativa de tres niveles, tanto para la probabilidad de ocurrencia como para el impacto potencial, en concordancia con los lineamientos del modelo COSO ERM (2017) y la NIA 315 (IAASB, 2023a).

La probabilidad se calificó como Baja cuando el evento no se evidenció en los registros ni fue mencionado en las entrevistas, o su recurrencia fue esporádica; Media cuando se identificó evidencia de ocurrencia intermitente durante el periodo analizado; y Alta cuando el evento se presentó de manera recurrente en la revisión documental, la observación estructurada y las entrevistas semiestructuradas aplicadas al personal del proceso.

El impacto se calificó como Bajo cuando sus efectos eran fácilmente corregibles y no comprometían la confiabilidad de la información financiera; Medio cuando generaba reprocesos o retrasos sin afectar de forma material los estados financieros; y Alto cuando comprometía la confiabilidad de la información financiera, la liquidez de la organización o el cumplimiento de obligaciones contractuales.

El nivel de riesgo resultante se determinó combinando ambos factores: la combinación de probabilidad Alta con impacto Alto se clasificó como riesgo ALTO; la combinación de probabilidad Media con impacto Alto, o probabilidad Alta con impacto Medio, como riesgo MEDIO-ALTO; y las combinaciones de menor magnitud, como probabilidad Media con impacto Medio, como riesgo MEDIO. Esta calificación fue realizada de manera conjunta por el equipo investigador, contrastando la evidencia documental, la observación directa y los hallazgos de las entrevistas para cada uno de los riesgos identificados.

Tabla 4

Matriz de riesgos del ciclo de facturación, recaudo y conciliación — Inversiones Compas SA

Etapas	Riesgo identificado	Causa raíz	Impacto potencial	Prob.	Impacto	Nivel de riesgo
Facturación	Errores en valores facturados	Ausencia de lista de verificación previa al envío. Proceso manual sin	Incorrección en ingresos reportados. Reclamaciones de arrendatarios. Retrasos en recaudo.	Alta	Alto	ALTO

		validación automática.				
Registro contable	Omisión o duplicación de registros	Causación manual sin protocolo de doble revisión. Alta carga operativa en períodos críticos.	Distorsión de estados financieros. Incorrección material. Reprocesos en conciliación.	Alta	Alto	ALTO
Recaudo	Recaudo inoportuno y cartera vencida acumulada	Ausencia de política formal de cobro. Sin alertas automáticas de mora. Seguimiento informal.	Deterioro de liquidez (cartera \$263.714.666 = 29,25%). Incremento de costos administrativos de cobro.	Alta	Alto	ALTO
Conciliación	Diferencias no resueltas oportunamente	Proceso manual sin límite de tiempo para resolver	Demora cierre contable (4 días). 10 diferencias y 20 ajustes en el	Alta	Alto	ALTO

		diferencias.	período.			
		Sin	Información			
		seguimiento	poco oportuna.			
		sistemático.				
Control	Falla en	Controles	Reprocesos	Media	Alto	MEDIO-
interno	detección	solo	frecuentes.			ALTO
	oportuna de	correctivos	Riesgo de			
	errores por	(detectados en	incorrección			
	controles	conciliación).	material no			
	correctivos y	Sin	detectada.			
	no preventivos	separación de	Debilidad en			
		funciones en	componente de			
		algunos	supervisión			
		procesos.	(COSO, 2013).			
Procedimientos	Dependencia	Inexistencia	Vulnerabilidad	Media	Medio	MEDIO
	del	de manual	ante rotación			
	conocimiento	documentado.	de personal.			
	individual ante	Sin	Ejecución no			
	ausencia de	capacitación	estandarizada.			
	manuales	periódica	Continuidad			
		formal.	operativa en			
			riesgo.			

Nota. Elaboración propia (2026). Prob. = Probabilidad de ocurrencia. Nivel de riesgo = Probabilidad x Impacto.

Los resultados de la matriz revelan que cuatro de los cinco riesgos identificados presentan un nivel ALTO o MEDIO-ALTO, lo que confirma que el ciclo opera con una exposición significativa a eventos que pueden afectar la confiabilidad de la información financiera. El riesgo más crítico corresponde a la acumulación de cartera vencida: \$263.714.666 representan el 29,25% del valor mensual administrado, evidencia directa de que el proceso de recaudo no cumple su objetivo de recuperar recursos en los plazos establecidos. Este resultado es coherente con lo señalado por el modelo COSO ERM (2017), según el cual la ausencia de controles preventivos frente a los riesgos de liquidez y de crédito eleva significativamente la probabilidad de que una organización acumule pérdidas por cartera de difícil recuperación. Los riesgos de incorrección en valores facturados y omisión de registros contables representan amenazas directas a la calidad de la información financiera. Desde la perspectiva de la Revisoría Fiscal, la existencia de riesgos altos en un proceso crítico como la facturación y el recaudo demanda la aplicación de procedimientos más extensos en cumplimiento de la NIA 330 (IAASB, 2023b), con el fin de obtener evidencia suficiente y adecuada sobre la confiabilidad de las cifras reportadas. Estos hallazgos constituyen el insumo central para el diseño de las propuestas de mejora del Objetivo Específico No. 3.

4.1.8 Soporte de los indicadores clave del proceso

Con el propósito de dar mayor soporte a las cifras presentadas a lo largo de este capítulo, se precisa a continuación la base de cálculo y la fuente de cada uno de los indicadores clave del proceso.

La cartera vencida (\$263.714.666, equivalente al 29,25 %) se calculó como la relación entre el saldo de cánones pendientes de recaudo, obtenido de los reportes de cartera de la empresa correspondientes al período analizado de 2025, y el valor promedio mensual de cánones administrados por Inversiones Compas S.A.S. (\$901.610.782), calculado sobre la totalidad de los 194 contratos de arrendamiento vigentes.

El porcentaje de recaudo oportuno (40 %) se determinó a partir de la revisión documental de la muestra de 20 registros contables, comparando la fecha pactada de pago según contrato con la fecha real de recaudo registrada en el sistema; de los pagos revisados, únicamente 8 se recibieron dentro del plazo establecido.

Las diez diferencias y los veinte ajustes contables reportados corresponden a los hallazgos identificados durante la conciliación de la misma muestra de 20 registros: las diferencias se refieren a discrepancias detectadas entre los valores facturados y los pagos recibidos, mientras que los ajustes contables corresponden a las notas de corrección elaboradas y aprobadas por la dirección administrativa para subsanar dichas discrepancias, en algunos casos más de un ajuste por diferencia identificada. Estos valores son consistentes con los reportados en la Tabla 4 (errores identificados en los registros contables) y respaldan el nivel de cumplimiento del 66 % presentado en la Tabla 2.

En conjunto, las causas raíz identificadas ausencia de listas de verificación previas al envío de facturas, causación manual sin doble revisión y falta de una política formal de cobro convergen en un mismo efecto: la pérdida de oportunidad y exactitud de la información financiera reportada. Estas debilidades afectan directamente las aserciones de exactitud e integridad de los estados

financieros, en la medida en que los valores registrados no reflejan de manera oportuna ni completa las operaciones de facturación y recaudo realmente ejecutadas. Desde la perspectiva de la Revisoría Fiscal, esta situación implica que el contador o revisor fiscal no puede confiar únicamente en los controles existentes para dar fe pública sobre la razonabilidad de las cifras, sino que debe ampliar el alcance y la extensión de sus procedimientos sustantivos sobre las cuentas por cobrar y los ingresos por cánones, en línea con lo dispuesto en la NIA 330 (IAASB, 2023b), con el fin de obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada.

4.2 Resultados del Objetivo Específico 2: Evaluar la eficacia del proceso de conciliación de cánones de arrendamiento mediante el análisis de registros y controles internos

4.2.1 Desarrollo del análisis

Para evaluar la eficacia del proceso, se diseñó y aplicó una lista de chequeo basada en criterios de auditoría de gestión. Este instrumento permitió medir el nivel de cumplimiento de aspectos clave como la oportunidad en los registros, la exactitud de la información, la existencia de soportes y la aplicación de controles internos.

La lista de chequeo fue aplicada a una muestra de 20 registros contables, seleccionados de manera intencional, correspondientes a diferentes periodos. Posteriormente, se calcularon los porcentajes de cumplimiento para cada criterio evaluado.

4.2.2 Nivel de cumplimiento del proceso

Tabla 5

Nivel de cumplimiento de los criterios evaluados

Criterio evaluado	Cumple	No cumple	% Cumplimiento
Registro oportuno	14	6	70%
Exactitud de valores	13	7	65%
Soportes completos	15	5	75%
Conciliación oportuna	13	7	65%
Control interno	11	9	55%

Nota. Elaboración propia (2026).

Los resultados muestran que el nivel promedio de cumplimiento es del 66%, lo cual indica que el proceso presenta una eficacia media.

Se destaca que los criterios con menor nivel de cumplimiento corresponden a la conciliación oportuna y al control interno, lo que evidencia debilidades en la supervisión y seguimiento del proceso.

Por otro lado, aunque la existencia de soportes presenta un nivel aceptable, esto no garantiza la calidad del proceso si no se acompaña de controles adecuados.

4.2.2.1 Escala de valoración de la eficacia del proceso

Con el fin de sustentar técnicamente la clasificación del proceso como de eficacia media, el equipo investigador definió, con base en los lineamientos generales de auditoría de gestión (Blanco, 2022) y en el criterio de razonabilidad aplicado en la valoración de controles del modelo COSO (2013), una escala de tres niveles para interpretar el porcentaje promedio de cumplimiento obtenido en la Tabla 2.

Tabla 6

Escala de valoración de la eficacia operativa del proceso

Rango de cumplimiento	Nivel de eficacia	Interpretación
0 % - 40 %	Baja	El proceso presenta debilidades generalizadas de control; los riesgos identificados no están mitigados y la información financiera resultante no es confiable.

41 % - 70 %	Media	El proceso cumple parcialmente los criterios de auditoría de gestión evaluados; existen controles aplicados de manera inconsistente y riesgos relevantes sin mitigar en al menos una etapa crítica.
71 % - 100 %	Alta	El proceso cumple de manera consistente los criterios evaluados; los controles están formalizados y aplicados de manera sistemática en todas las etapas.

Nota. Elaboración propia (2026), con base en los lineamientos generales de auditoría de gestión (Blanco, 2022) y en los criterios de valoración de controles de COSO (2013).

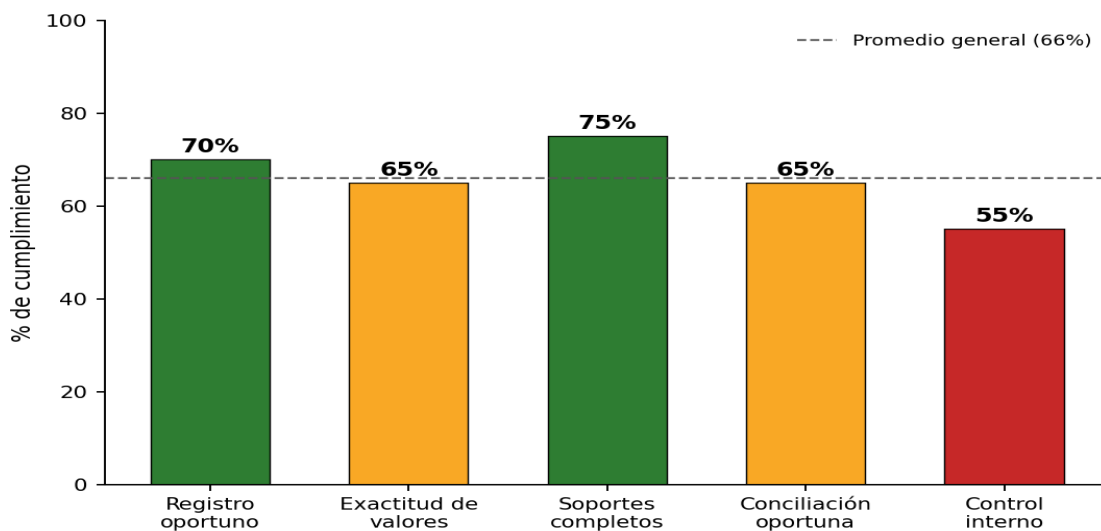
Con el resultado promedio de 66 % obtenido en la Tabla 2, el proceso se ubica en el rango de 41 % a 70 %, correspondiente al nivel de eficacia Media. Esta clasificación no obedece únicamente al valor numérico promedio, sino a que dicho resultado coexiste con al menos dos criterios control interno (55 %) y conciliación oportuna (65 %) que se ubican por debajo del umbral del 70 % considerado como transición hacia una eficacia alta, lo cual evidencia que persisten riesgos relevantes sin mitigar en etapas críticas del ciclo, en los términos descritos en la escala anterior.

4.2.3 Representación gráfica del nivel de cumplimiento

Con el fin de visualizar de manera comparativa los resultados de la Tabla 2, se elaboró la Figura 2, que representa gráficamente el porcentaje de cumplimiento de cada criterio evaluado frente al promedio general del proceso.

Figura 2

Nivel de cumplimiento por criterio evaluado Inversiones Compas S.A.S.



Nota.

Elaboración propia con base en los datos de la Tabla 2 (2026). La línea punteada representa el promedio general de cumplimiento del proceso (66 %).

La representación gráfica evidencia que los criterios de control interno (55 %) y conciliación oportuna (65 %) se ubican por debajo del promedio general, constituyendo los puntos más críticos del proceso. Por el contrario, la existencia de soportes documentales (75 %) es el criterio con mejor desempeño, lo que indica que la organización conserva evidencia física de las operaciones, pero no cuenta con mecanismos de verificación y seguimiento igualmente robustos.

4.2.4 Análisis de tiempos del proceso

Con el fin de evaluar la eficiencia operativa, se analizaron los tiempos requeridos para la ejecución de las principales actividades del proceso.

Los tiempos esperados utilizados como referencia en la Tabla 3 no corresponden a una estimación arbitraria del equipo investigador, sino que se establecieron a partir de dos fuentes: (a) el tiempo de respuesta informado como estándar interno por la coordinadora administrativa y la auxiliar contable durante las entrevistas semiestructuradas (Tabla 6), quienes señalaron que, según la práctica habitual de la empresa antes de la acumulación de atrasos, la facturación debía completarse en un día hábil, el registro contable en un día hábil posterior al recaudo, y la conciliación en un máximo de dos días hábiles tras el cierre del período; y (b) el criterio técnico de razonabilidad para procesos de bajo volumen transaccional descrito por Blanco (2022), según el cual las actividades administrativas y contables de una sola etapa no deberían superar un día hábil, mientras que las actividades que requieren cruce de información entre áreas como la conciliación pueden extenderse hasta dos días hábiles sin comprometer la oportunidad de la información financiera. Estos tiempos esperados se utilizan, por tanto, como referencia de control interno definida por la propia organización y contrastada con un criterio técnico externo, y no como un supuesto sin sustento.

Tabla 7

Tiempos promedio del proceso de conciliación

Actividad	Tiempo esperado	Tiempo real promedio	Variación
Facturación	1 día	2 días	+1 día
Conciliación	2 días	4 días	+2 días
Registro contable	1 día	3 días	+2 días

Se evidencian retrasos en todas las etapas del proceso, especialmente en la conciliación y el registro contable. Estos retrasos afectan la oportunidad de la información financiera y pueden generar dificultades en la toma de decisiones.

La causa raíz de estos retrasos no es homogénea entre las tres actividades. En la facturación, la desviación de un día adicional se explica por la ausencia de la lista de verificación previa identificada en el Objetivo 1 (Tabla 5), que obliga a corregir manualmente los valores antes del envío. En el registro contable, la desviación de dos días adicionales se origina en la causación manual sin protocolo de doble revisión (Tabla 6), que multiplica el tiempo de digitación y corrección de errores. En la conciliación, la desviación de dos días adicionales resulta de la ausencia de un límite de tiempo formal para resolver diferencias (Tabla 7), lo que permite que las discrepancias se acumulen antes de ser atendidas. El efecto conjunto de estas tres desviaciones es un atraso acumulado de hasta cinco días hábiles entre el vencimiento del período y el cierre contable definitivo, lo que compromete la oportunidad de la información financiera exigida para la toma de decisiones y para el cumplimiento de las características cualitativas de relevancia y representación fiel de la información financiera.

4.2.5 Análisis de errores

Tabla 8

Errores identificados en los registros contables

Tipo de error	Frecuencia	%
Control interno deficiente	8	23,5 %
Registro extemporáneo	7	20,6 %
Conciliación no oportuna	6	17,6 %
Diferencia en valores	6	17,6 %
Soporte incompleto	5	14,7 %
Error de digitación	1	2,9 %
Registro duplicado	1	2,9 %

Nota. Elaboración propia (2026), con base en el campo de observaciones de las 20 listas de chequeo del Apéndice A, diligenciadas y firmadas durante el trabajo de campo (evidencia detallada en el Apéndice D, Tabla D.2). La frecuencia acumulada (34 incidencias) es superior al número de registros con incidencias (17 de 20) porque un mismo registro puede presentar más de un tipo de debilidad simultáneamente; los registros R16, R17 y R20 no presentaron ninguna incidencia. Los porcentajes se calcularon sobre el total de incidencias identificadas (34) y deben interpretarse como la proporción que cada tipo representa dentro del total de incidencias detectadas, y no como el porcentaje de registros afectados.

Los resultados evidencian que las debilidades de control interno y los registros extemporáneos son las incidencias más representativas, seguidas de la conciliación no oportuna y las diferencias en valores. Esto afecta directamente la confiabilidad de la información financiera y refleja debilidades en los controles del proceso.

Al analizar en conjunto los resultados de los Objetivos Específicos 1 y 2, se observa una relación directa entre la ausencia de documentación formal (Tabla 5 y Figura 1) y el nivel de cumplimiento alcanzado en cada criterio evaluado (Tabla 2): los dos criterios con menor desempeño -- control interno (55 %) y conciliación oportuna (65 %) -- corresponden precisamente a las etapas en las que el flujograma no identificó puntos de control formalizados, sino validaciones dependientes del criterio individual del funcionario. Esta correspondencia es consistente con COSO (2013), para quien la eficacia del control interno depende de que las actividades de control estén integradas en cada etapa del proceso y no concentradas únicamente en revisiones posteriores como la conciliación. Asimismo, la elevada proporción de incidencias de control interno deficiente (23,5 % del total, Tabla 4) guarda relación directa con la ausencia de un protocolo de doble revisión identificada en la Tabla 5, lo que confirma que las debilidades detectadas en el Objetivo 1 se materializan cuantitativamente en los indicadores del Objetivo 2.

4.2.6 Papeles de trabajo de la auditoría de gestión

En cumplimiento de lo planteado en el Objetivo Específico 2 sobre la elaboración de papeles de trabajo, a continuación se presenta la cédula sumaria que documenta los procedimientos aplicados, la evidencia obtenida y la referencia cruzada hacia los resultados desarrollados en este capítulo. El detalle completo del papel de trabajo, incluyendo la cédula analítica por cada procedimiento, se presenta en el Apéndice D.

Tabla 9*Cédula sumaria Objetivo Específico 2: Evaluación de la eficacia operativa y el control interno*

Ref. P/T	Procedimiento aplicado	Evidencia obtenida	Ref. cruzada
A	Aplicación de lista de chequeo de auditoría de gestión sobre 20 registros contables	Nivel de cumplimiento promedio del 66 %, con mínimos en control interno (55 %) y conciliación oportuna (65 %)	Tabla 2 / Figura 2
B	Medición de tiempos reales de ejecución frente a tiempos esperados por etapa	Desviaciones de 1 a 2 días por etapa; atraso acumulado de hasta 5 días hábiles	Tabla 3
C	Identificación y clasificación de errores en los registros contables revisados	34 incidencias identificadas en 20 registros; predominan las incidencias de control interno deficiente (23,5 %) y de registro extemporáneo (20,6 %)	Tabla 4
D	Contraste de hallazgos cuantitativos con las entrevistas semiestructuradas al personal	Confirmación cualitativa de las causas raíz: ausencia de manual, causación sin doble revisión, política de cobro informal	Tabla 6

Nota. Elaboración propia (2026). P/T = Papel de trabajo. La referencia cruzada remite a la tabla o figura del capítulo de Resultados donde se desarrolla en detalle cada procedimiento.

4.2.7 Hallazgos de auditoría

Con el propósito de dar al análisis un enfoque propio de la auditoría de gestión, los resultados cuantitativos presentados en los numerales anteriores se estructuraron como hallazgos formales de auditoría, bajo los atributos de condición, criterio, causa, efecto y recomendación. Esta estructura permite, además, sentar la base para las propuestas de mejora que se desarrollan en el Objetivo Específico 3.

Hallazgo 1. Debilidad en la conciliación oportuna y el control interno

Atributo	Descripción
Condición	La lista de chequeo aplicada a 20 registros contables evidenció un nivel de cumplimiento de 65 % en conciliación oportuna y de 55 % en control interno (Tabla 2), ambos por debajo del promedio general del proceso (65 %).
Criterio	COSO (2013) establece que las actividades de control deben aplicarse de manera consistente en todas las etapas del proceso, y no concentrarse en revisiones posteriores; la NIA 315 (IAASB, 2023a) exige que el auditor valore los riesgos de control derivados de la ausencia de dichas actividades.
Causa	Ausencia de puntos de control formalizados en las etapas de registro contable y conciliación (Tabla 5), que dependen del criterio individual del funcionario y no de un procedimiento documentado.

Efecto	Mayor probabilidad de que errores en la información financiera no sean detectados de manera oportuna, y necesidad de que la Revisoría Fiscal amplíe sus procedimientos sustantivos sobre estas partidas.
Recomendación	Diseñar e implementar controles preventivos formalizados (verificación previa, doble revisión) en las etapas de registro contable y conciliación, según se desarrolla en la Tabla 8 del Objetivo Específico 3.

Hallazgo 2. Retrasos operativos que afectan la oportunidad de la información financiera

Atributo	Descripción
Condición	El tiempo real de ejecución superó al tiempo esperado en las tres actividades evaluadas, con desviaciones de uno a dos días por etapa y un atraso acumulado de hasta cinco días hábiles (Tabla 3).
Criterio	La oportunidad es una de las características cualitativas fundamentales de la información financiera útil; los tiempos esperados adoptados como referencia se sustentan en el estándar interno informado por el personal entrevistado y en el criterio técnico de razonabilidad de Blanco (2022).

Causa	Causación manual sin doble revisión, ausencia de lista de verificación previa al envío de facturas y ausencia de un límite de tiempo formal para resolver diferencias de conciliación (Tabla 5 y Tabla 6).
Efecto	La información financiera llega tarde a la dirección administrativa para la toma de decisiones, y se incrementa el riesgo de que las cifras reportadas en un período no reflejen la totalidad de las operaciones realmente ejecutadas.
Recomendación	Establecer plazos máximos formales por etapa, con reporte de incumplimientos a la dirección administrativa, conforme a la propuesta de mejora incluida en la Tabla 8.

Hallazgo 3. Alta frecuencia de errores en los registros contables

Atributo	Descripción
Condición	Se identificaron 34 incidencias de error en la muestra de 20 registros contables revisados, siendo las incidencias de control interno deficiente (23,5 %) y de registro extemporáneo (20,6 %) las más representativas (Tabla 4).
Criterio	La NIA 330 (IAASB, 2023b) establece que el auditor debe diseñar procedimientos que respondan a los riesgos valorados, entre ellos el riesgo de incorrección material derivado de errores de registro no detectados oportunamente.
Causa	Verificación manual de valores sin lista de cotejo previa y causación de ingresos sin protocolo de doble revisión, ambas identificadas como debilidades estructurales en el Objetivo Específico 1 (Tabla 5).
Efecto	Incremento del riesgo de incorrección material en los estados financieros y necesidad de que la Revisoría Fiscal extienda el alcance de sus pruebas sustantivas sobre las partidas de ingresos y cuentas por cobrar.
Recomendación	Automatizar la verificación de valores facturados y establecer un protocolo de doble revisión (elaborador/revisor) previo a la causación contable, conforme a la Tabla 8 del Objetivo Específico 3.

4.2.8 Relación con el marco teórico y conclusión del Objetivo Específico 2

Al contrastar los tres hallazgos anteriores con el modelo COSO (2013), se observa que las debilidades identificadas no se concentran en un único componente del control interno, sino que afectan de manera simultánea al componente de Actividades de control por la ausencia de verificaciones formalizadas antes de la causación y la conciliación y al componente de Supervisión y monitoreo por la falta de indicadores periódicos que permitan a la dirección administrativa detectar oportunamente los atrasos y errores documentados en las Tablas 2, 3 y 4. Desde la perspectiva del modelo COSO ERM (2017), estas debilidades corresponden principalmente al componente de Desempeño, en la medida en que la organización no cuenta con mecanismos que le permitan identificar y responder a los riesgos operativos del ciclo antes de que estos se materialicen en cartera vencida o en incorrecciones contables.

Desde la perspectiva normativa, los tres hallazgos evidencian riesgos de incorrección material en el sentido de la NIA 315 (IAASB, 2023a), en la medida en que se originan en debilidades del sistema de control interno de la entidad y no en eventos aislados o externos a ella. En consecuencia, y en aplicación de la NIA 330 (IAASB, 2023b), estos hallazgos justifican que la Revisoría Fiscal amplíe el alcance y la extensión de sus procedimientos sustantivos sobre las cuentas por cobrar, los ingresos por cánones y los ajustes contables del período, en tanto los controles preventivos propuestos en el Objetivo Específico 3 no se encuentren implementados y validados en la práctica.

En conclusión, con base en la escala de valoración definida en la Tabla 2.1, en los tres hallazgos de auditoría estructurados en el numeral 4.2.7 y en su relación explícita con los componentes de control interno de COSO y los riesgos descritos en la NIA 315 y la NIA 330, se ratifica que el ciclo de facturación, recaudo y conciliación de cánones de Inversiones Compas S.A.S. presenta una eficacia operativa Media (66 %): existe una base de controles y soportes documentales razonable, pero persisten riesgos relevantes sin mitigar en las etapas de registro contable y conciliación, que deben atenderse mediante las propuestas de mejora desarrolladas en el Objetivo Específico 3.

4.3 Resultados del Objetivo Específico 3: Diseñar propuestas de mejora para el fortalecimiento del ciclo de facturación, recaudo y conciliación de cánones

4.3.1 Desarrollo del análisis

A partir de las debilidades identificadas en el desarrollo de los Objetivos Específicos 1 y 2 ausencia de manual documentado, falta de una lista de verificación previa al envío de facturas, causación contable sin doble revisión, ausencia de política formal de cobro y niveles de cumplimiento por debajo del promedio general en control interno (55 %) y conciliación oportuna (65 %) se procedió a diseñar un conjunto de propuestas de mejora orientadas a fortalecer el sistema de control interno del proceso, en concordancia con el componente de “Actividades de control” del modelo COSO (2013) y con la recomendación de ampliar los procedimientos sustantivos establecida en la NIA 330 (IAASB, 2023b).

Para la formulación de las propuestas se empleó una matriz de causa-efecto-solución que relaciona cada debilidad detectada durante el desarrollo de los Objetivos 1 y 2 con una acción concreta de mejora, el responsable de su implementación y un indicador que permita medir su efectividad una vez puesta en marcha.

4.3.2 Matriz de propuestas de mejora

Tabla 10

Propuestas de mejora para el fortalecimiento del ciclo de facturación, recaudo y conciliación de cánones

Debilidad detectada	Propuesta de mejora	Responsable	Indicador de seguimiento
Errores en valores facturados por ausencia de verificación previa (Tabla 7)	Diseñar e implementar una lista de verificación previa al envío de facturas (Apéndice B), que confronte los valores contra el contrato vigente antes de la emisión.	Área administrativa	% de facturas verificadas antes del envío (meta: 100 %).
Omisión o duplicación de registros contables por causación manual sin doble revisión (Tabla 7)	Establecer un protocolo de doble revisión (elaborador/revisor) para la causación de ingresos y cuentas por cobrar, con firma de responsabilidad de cada rol.	Área contable / Dirección administrativa	N.º de registros con doble firma de revisión (meta: 100 %).
Recaudo inoportuno y cartera vencida acumulada por ausencia de política formal de cobro (Tabla 7)	Diseñar e implementar una política formal de gestión de cartera, con alertas automáticas de mora y cronograma periódico de gestión de cobro.	Tesorería / Dirección administrativa	% de cartera vencida sobre el valor mensual administrado (meta: reducir del 29,25 % a menos del 15 %).

Diferencias resueltas oportunamente en la conciliación por ausencia de límite de tiempo (Tabla 7)	no	Establecer un plazo máximo de dos días hábiles para la resolución de diferencias detectadas en conciliación, con reporte semanal a la dirección administrativa.	Área contable	Tiempo promedio de conciliación (meta: reducir de 4 a 2 días).
Falla en la detección oportuna de errores por controles correctivos y ausencia de segregación de funciones (Tabla 7)		Elaborar un manual de procedimientos documentado del ciclo completo, que incluya la segregación de funciones entre quien registra, quien concilia y quien aprueba.	Dirección administrativa	% de actividades del ciclo con procedimiento documentado (meta: 100 %).

Nota. Elaboración propia (2026), con base en las debilidades identificadas en la matriz de riesgos (Tabla 7).

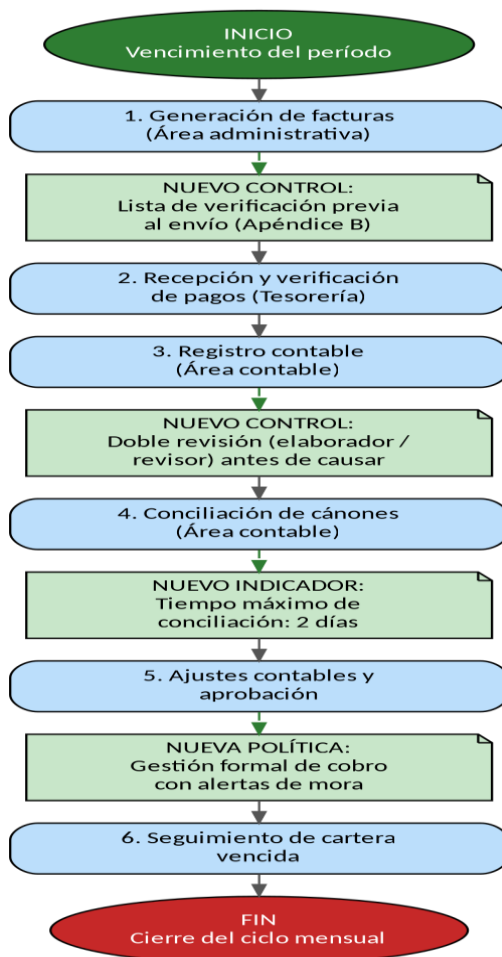
Las propuestas formuladas responden de manera directa a los cinco riesgos calificados como ALTO o MEDIO-ALTO en la Tabla 7, priorizando la instalación de controles preventivos sobre los correctivos, en línea con lo señalado por COSO (2017) respecto a que la gestión de riesgos debe orientarse a evitar la materialización del evento antes que a corregir sus consecuencias. La combinación de listas de verificación, doble revisión, política de cobro formal y manual documentado busca cerrar simultáneamente las brechas de control identificadas en las etapas de facturación, registro contable, recaudo y conciliación.

4.3.3 Flujo del proceso con los controles propuestos

Con el fin de representar visualmente la forma en que las propuestas de mejora se integran al ciclo operativo, se elaboró la Figura 3, que presenta el flujo del proceso incorporando los nuevos puntos de control, el indicador de tiempo de conciliación y la política de cobro propuesta.

Figura 3

Flujo propuesto del ciclo de facturación, recaudo y conciliación de cánones con controles de mejora Inversiones Compas S.A.S.



Nota. Elaboración propia (2026). Los recuadros en verde representan los controles, el indicador y la política de cobro propuestos como resultado del Objetivo Específico 3.

La incorporación de estos controles busca transformar los controles correctivos identificados en la Tabla 7 en controles preventivos aplicados en el momento mismo de la ejecución de cada actividad, reduciendo la dependencia del criterio individual del funcionario y fortaleciendo la trazabilidad de las operaciones, tal como lo exige el componente de supervisión del modelo COSO (2013).

4.3.4 Indicadores esperados tras la implementación

Tabla 11

Comparación entre los indicadores actuales y las metas esperadas tras la implementación de las propuestas de mejora.

Indicador	Situación actual	Meta esperada
Cartera vencida (% del valor mensual administrado)	29,25 % (Tabla 7)	Menor al 15 %
Recaudo oportuno	40 % (Planteamiento del problema)	Mayor al 75 %
Tiempo promedio de conciliación	4 días (Tabla 3)	2 días
Nivel de cumplimiento control interno	55 % (Tabla 2)	Mayor al 80 %
Nivel de cumplimiento conciliación oportuna	66 % (Tabla 2)	Mayor al 80 %

Errores en registros contables	23,5 % por debilidades	Reducción de al menos el 50
	de control interno, tipo	% en la frecuencia total de
	más frecuente (Tabla	errores
	4)	

Nota. Elaboración propia (2026). Las metas constituyen una referencia orientativa para el seguimiento de la organización; su cumplimiento deberá verificarse mediante una nueva medición posterior a la implementación de las propuestas.

En conjunto, las propuestas de mejora y sus indicadores asociados constituyen el insumo central para el manual de procedimientos y el informe de auditoría de gestión que se desarrollan como productos concretos en los numerales 4.3.7 y 4.3.8, mediante los cuales se comunican a la dirección de Inversiones Compas S.A.S. los hallazgos, las causas raíz y las acciones recomendadas, en concordancia con la fase final de la revisoría fiscal descrita por Blanco (2022).

4.3.5 Justificación de las metas de la Tabla 9

Las metas planteadas en la Tabla 9 no se fijaron de manera arbitraria, sino con base en los siguientes criterios técnicos:

Cartera vencida (meta: menor al 15 %): se tomó como referencia reducir a la mitad el valor actual (29,25 %), como meta intermedia razonable para el primer año de implementación de la política formal de cobro (Tabla 8), en línea con el criterio de mejora progresiva descrito por Blanco (2022) para procesos que parten de una política de cobro inexistente o informal.

Recaudo oportuno (meta: mayor al 75 %): corresponde al umbral mínimo del rango de eficacia Alta definido en la Tabla 2.1 (71 % a 100 %), de manera que, una vez implementadas las propuestas, el proceso deje de clasificarse como de eficacia Media y se ubique de manera consistente en el nivel Alto.

Tiempo promedio de conciliación (meta: 2 días): se sustenta en el mismo criterio técnico ya utilizado para definir los tiempos esperados en el numeral 4.2.4 (Blanco, 2022), y coincide con el plazo máximo formal propuesto en la Tabla 8 para la resolución de diferencias.

Nivel de cumplimiento en control interno y en conciliación oportuna (meta: mayor al 80 %): al igual que en el recaudo oportuno, se utilizó el umbral de la escala de eficacia Alta (Tabla 2.1) como referencia, con un margen adicional de 9 puntos porcentuales sobre el mínimo (71 %) que permita absorber posibles variaciones normales del proceso sin que el indicador descienda al nivel Medio.

Reducción de errores en registros contables (meta: al menos 50 %): se adoptó un criterio conservador de mejora continua, equivalente a reducir a la mitad el número de incidencias identificadas en la Tabla 4 (de 34 a un máximo de 17), como resultado esperado de transformar los controles correctivos en preventivos (COSO, 2017), sin asumir la eliminación total de errores en el primer período de implementación.

4.3.6 Análisis de viabilidad y priorización de las propuestas

Con el fin de orientar la implementación de las propuestas de mejora formuladas en la Tabla 8, se realizó un análisis básico de viabilidad, considerando el impacto esperado sobre los riesgos identificados y la facilidad de implementación en términos de costo, tiempo y recursos requeridos por Inversiones Compas S.A.S.

Tabla 12*Análisis de viabilidad y priorización de las propuestas de mejora*

Propuesta de mejora	Impacto esperado	Facilidad de implementación	Prioridad
Lista de verificación previa al envío de facturas	Alto	Alta (no requiere inversión ni personal adicional)	1
Protocolo de doble revisión en el registro contable	Alto	Alta (redistribución de funciones existentes, sin costo)	1
Manual de procedimientos documentado	Alto	Media (requiere tiempo de socialización; se entrega elaborado en el numeral 4.3.7)	1
Plazo máximo de dos días para la resolución de diferencias de conciliación	Medio	Alta (ajuste de procedimiento interno)	2
Política formal de gestión de cartera con alertas de mora	Alto	Media (requiere definir cronograma y, eventualmente, una herramienta de alertas)	2

Nota. Elaboración propia (2026). La prioridad 1 corresponde a las propuestas de mayor impacto y menor complejidad de implementación, por lo que se recomienda iniciar su ejecución de manera inmediata; la prioridad 2 corresponde a propuestas de impacto alto o medio que requieren una etapa previa de definición o ajuste antes de su puesta en marcha.

El manual de procedimientos y el informe de auditoría de gestión planteados en el Objetivo Específico 3 se desarrollan de manera concreta en los numerales 4.3.7 y 4.3.8, como productos entregables de la presente investigación.

4.3.7 Manual de procedimientos del ciclo de facturación, recaudo y conciliación de cánones

En cumplimiento de lo establecido en el Objetivo Específico 3, a continuación se presenta el manual de procedimientos como producto concreto de la investigación, elaborado a partir de las debilidades identificadas en los Objetivos 1 y 2 y de las propuestas de mejora formuladas en la Tabla 8. Este manual incorpora los controles preventivos, los responsables y los tiempos definidos a lo largo del capítulo de Resultados, y está listo para ser adoptado formalmente por Inversiones Compas S.A.S.

1. Objetivo del manual

Estandarizar la ejecución del ciclo de facturación, recaudo y conciliación de cánones de arrendamiento de Inversiones Compas S.A.S., incorporando los controles preventivos necesarios para reducir los riesgos de incorrección material identificados en la Tabla 7 y fortalecer la confiabilidad de la información financiera.

2. Alcance

Aplica a la totalidad de los contratos de arrendamiento administrados por la empresa y a todo el personal de las áreas administrativa, contable y de tesorería que interviene en el ciclo, desde la generación de la factura hasta el cierre del ciclo mensual.

3. Responsables

Área administrativa: generación y verificación de facturas. Tesorería: recepción de pagos y seguimiento de cartera. Área contable: registro, conciliación y ajustes contables. Dirección administrativa: aprobación de ajustes y supervisión general del proceso.

4. Documentos y formatos relacionados

Lista de verificación previa al envío de facturas (Apéndice B), formato de conciliación bancaria, cronograma de gestión de cobro y formato de nota contable de ajuste.

5. Desarrollo del procedimiento

Tabla 13

Desarrollo del procedimiento

N.º	Actividad	Responsable	Descripción	Tiempo máximo
1	Generación de facturas	Área administrativa	Elaborar la factura electrónica del canon del período y diligenciar la lista de verificación previa (Apéndice B), confrontando los valores contra el contrato vigente antes de su envío.	1 día hábil
2	Recepción y verificación de pagos	Tesorería	Registrar los pagos recibidos y cotejarlos contra el extracto bancario y los recibos generados.	1 día hábil
3	Registro contable	Área contable (elaborador y revisor)	Causar el ingreso y la cuenta por cobrar; un segundo funcionario revisa y firma el registro antes de su cierre, conforme al protocolo de doble revisión (Tabla 8).	1 día hábil

4	Conciliación de cánones	Área contable	Comparar los valores facturados contra los pagos recibidos; toda diferencia debe resolverse dentro de un plazo máximo de dos días hábiles, con reporte semanal a la dirección administrativa.	2 días
5	Ajustes contables y aprobación	Área contable y Dirección administrativa	Elaborar la nota contable de ajuste correspondiente a cada diferencia identificada y obtener la aprobación de la dirección administrativa antes de su registro definitivo.	1 día hábil
6	Seguimiento de cartera vencida	Tesorería / Dirección administrativa	Aplicar la política formal de gestión de cartera (alertas de mora y cronograma de cobro) y generar el informe periódico de cartera.	Continuo, con corte mensual
7	Cierre del ciclo mensual	Dirección administrativa	Verificar el cierre contable del período, revisar el cumplimiento de los tiempos establecidos y generar los reportes financieros del ciclo.	1 día hábil

Nota. Elaboración propia (2026). Los tiempos máximos corresponden a las metas establecidas en la Tabla 9. El presente manual debe ser socializado con el personal de las tres áreas involucradas y revisado anualmente por la dirección administrativa.

6. Control de versiones

Versión 1.0 -- Elaborado por Jeny Patricia Amaya Solano, Yaurina Alejandra Carrillo Daza y Angie Patricia Cabeza Chapeta, como resultado del Objetivo Específico 3 del presente trabajo de grado -- 2026.

4.3.8 Informe de auditoría de gestión

Como segundo producto concreto derivado del Objetivo Específico 3, se presenta a continuación el informe de auditoría de gestión dirigido a la dirección de Inversiones Compas S.A.S., elaborado con base en la totalidad de la evidencia recolectada y documentada en los Apéndices A, B, C y D, y en los hallazgos estructurados en el numeral 4.2.7.

INFORME DE AUDITORÍA DE GESTIÓN

Ciclo de facturación, recaudo y conciliación de cánones de arrendamiento

Destinatario:

- Dirección administrativa de Inversiones Compas S.A.S.

Elaborado por:

- Jeny Patricia Amaya Solano, Yaurina Alejandra Carrillo Daza y Angie Patricia Cabeza Chapeta
- Especialización en Revisoría Fiscal y Auditoría Externa, Universidad Santo Tomás.

Período evaluado:

- Ejercicio 2025.

Fecha del informe:

- 2026.

1. Objetivo de la auditoría

Evaluar la eficacia operativa y el sistema de control interno del ciclo de facturación, recaudo y conciliación de cánones de arrendamiento, e identificar oportunidades de mejora que fortalezcan la confiabilidad de la información financiera de la organización.

2. Alcance

La auditoría se desarrolló sobre una muestra de 20 registros contables seleccionados de manera intencional, correspondientes a distintos periodos del ejercicio 2025, complementada con revisión documental, observación estructurada del proceso y entrevistas semiestructuradas al personal de las áreas administrativa, contable y de tesorería.

3. Metodología

Se aplicaron los procedimientos descritos en el capítulo de Método de este trabajo de grado: revisión documental, observación directa estructurada, lista de chequeo de auditoría de gestión (Apéndice B) y entrevistas semiestructuradas (Apéndice A), en concordancia con la NIA 315 y la NIA 530 (IAASB, 2023a, 2023c). La evidencia completa de los procedimientos aplicados se encuentra documentada en el Apéndice D.

4. Resumen de hallazgos

A continuación se resumen los tres hallazgos de auditoría estructurados en el numeral 4.2.7 de este trabajo, a los cuales se remite para el detalle completo de condición, criterio, causa, efecto y recomendación:

- Hallazgo 1. Debilidad en la conciliación oportuna y el control interno (65 % y 55 % de cumplimiento, respectivamente).
- Hallazgo 2. Retrasos operativos que afectan la oportunidad de la información financiera (hasta 5 días hábiles de atraso acumulado).
- Hallazgo 3. Alta frecuencia de errores en los registros contables (34 incidencias en 20 registros revisados, Tabla 4).

5. Conclusión general

El ciclo de facturación, recaudo y conciliación de cánones de Inversiones Compas S.A.S. presenta una eficacia operativa Media (66 % de cumplimiento general, Tabla 2.1), con una exposición significativa a riesgos financieros y operativos, principalmente asociados a la acumulación de cartera vencida (29,25 % del valor mensual administrado) y a la ausencia de controles preventivos formalizados.

6. Recomendaciones

Se recomienda a la dirección administrativa implementar, en el orden de prioridad establecido en la Tabla 8.1, las cinco propuestas de mejora desarrolladas en el numeral 4.3.2, así como adoptar formalmente el manual de procedimientos presentado en el numeral 4.3.7. Se sugiere realizar una nueva medición de los indicadores de la Tabla 9 transcurridos seis meses de la implementación, con el fin de verificar el cumplimiento de las metas propuestas.

Atentamente,

Equipo auditor -- Especialización en Revisoría Fiscal y Auditoría Externa

Universidad Santo Tomás

Con la formulación de la matriz de propuestas de mejora, su análisis de viabilidad y priorización, y la elaboración concreta del manual de procedimientos y del informe de auditoría de gestión, se da respuesta plena al Objetivo Específico No. 3 y, en conjunto con los resultados de los Objetivos 1 y 2, al objetivo general de la investigación.

5. Discusión

Los resultados obtenidos permiten confirmar que el ciclo de facturación, recaudo y conciliación de cánones en Inversiones Compas S.A.S. opera con una eficacia media (66 % de cumplimiento general) y con una exposición significativa a riesgos operativos y financieros, lo cual da respuesta directa a la pregunta de investigación planteada en el capítulo 1.

Desde la perspectiva del modelo COSO (2013), las debilidades identificadas ausencia de manual documentado, dependencia del conocimiento individual del personal y controles predominantemente correctivos se explican principalmente por deficiencias en el componente de “Actividades de control” y en el componente de “Supervisión”. La coincidencia entre lo observado en la revisión documental (Tabla 5), lo manifestado en las entrevistas (Tabla 6) y lo cuantificado en la lista de chequeo (Tabla 2) refuerza la validez de estos hallazgos, en la medida en que fueron obtenidos mediante fuentes y técnicas distintas que convergen en las mismas conclusiones, lo que en términos metodológicos corresponde a una triangulación de la información (Bernal, 2006).

El hallazgo más crítico una cartera vencida equivalente al 29,25 % del valor mensual administrado es consistente con el nivel ALTO asignado a este riesgo en la matriz correspondiente (Tabla 7) y confirma que la ausencia de una política formal de cobro tiene un efecto financiero cuantificable sobre la liquidez de la organización. Este resultado respalda, desde un caso aplicado, los planteamientos de la NIA 315 (IAASB, 2023a) sobre la importancia de identificar y valorar los riesgos de incorrección material a partir del conocimiento real de los procesos de la entidad, y no únicamente a partir de su diseño formal.

Asimismo, los resultados evidencian que la existencia de soportes documentales (75 % de cumplimiento) no es, por sí sola, garantía de un proceso confiable, ya que dicho soporte convive con niveles bajos de control interno (55 %) y de conciliación oportuna (65 %). Esta situación ilustra un riesgo frecuente en la práctica de la Revisoría Fiscal: la disponibilidad de evidencia física de las operaciones no exime al auditor de verificar la efectividad con que dicha evidencia es analizada y controlada, en línea con la NIA 330 (IAASB, 2023b) sobre el diseño de procedimientos que respondan a los riesgos valorados.

Como limitación del estudio, debe señalarse que el análisis se desarrolló sobre una muestra intencional de 20 registros contables y tres entrevistas al personal directamente involucrado en el proceso, por lo que los resultados son representativos del comportamiento cualitativo del ciclo, pero no constituyen una generalización estadística aplicable a la totalidad de los 194 contratos administrados por la empresa. En consecuencia, las propuestas de mejora formuladas en el Objetivo Específico 3 deberán validarse mediante un seguimiento posterior una vez implementadas, contrastando los indicadores actuales frente a las metas establecidas en la Tabla 9.

En conjunto, los hallazgos confirman la pertinencia de abordar el ciclo de facturación, recaudo y conciliación de cánones desde un enfoque integral que combine auditoría de gestión, control interno y administración de riesgos, tal como lo plantean Blanco (2022) y el modelo COSO ERM (2017), y respaldan la necesidad de las acciones de mejora propuestas como mecanismo para fortalecer la confiabilidad de la información financiera de la organización.

6. Conclusiones

En respuesta al Objetivo Específico 1, se concluye que el ciclo de facturación, recaudo y conciliación de cánones de Inversiones Compas S.A.S. está conformado por ocho etapas secuenciales con responsables definidos (Tabla 5 y Figura 1); sin embargo, el proceso carece de un manual documentado, lo que genera dependencia del conocimiento empírico del personal y ausencia de estandarización, particularmente en las etapas de registro contable y conciliación.

En respuesta al Objetivo Específico 2, se concluye que el proceso presenta un nivel de eficacia media, con un cumplimiento promedio del 66 % frente a los criterios de auditoría de gestión evaluados (Tabla 2 y Figura 2). Los tiempos reales de ejecución superan en todos los casos a los tiempos esperados (Tabla 3), y las incidencias más frecuentes corresponden a debilidades de control interno y a registros extemporáneos (Tabla 4), lo que afecta la confiabilidad de la información financiera reportada.

En respuesta al Objetivo Específico 3, se diseñaron cinco propuestas de mejora orientadas a transformar los controles correctivos identificados en controles preventivos (Tabla 8 y Figura 3), entre las que se destacan la lista de verificación previa al envío de facturas, el protocolo de doble revisión en el registro contable, la política formal de gestión de cartera y el manual de procedimientos documentado, acompañadas de metas concretas de seguimiento (Tabla 9).

En consecuencia, se da respuesta al objetivo general de la investigación: el ciclo de facturación, recaudo y conciliación de cánones de Inversiones Compas S.A.S. opera actualmente con una eficacia media y una exposición significativa a riesgos financieros y operativos, principalmente asociados a la acumulación de cartera vencida y a la ausencia de controles preventivos formalizados, frente a lo cual se plantearon acciones de mejora concretas que, de implementarse, permitirían fortalecer la confiabilidad de la información financiera y el sistema de control interno de la organización.

Como recomendación general, se sugiere a la dirección de Inversiones Compas S.A.S. iniciar la implementación de las propuestas de mejora priorizando las asociadas a los riesgos calificados como ALTO en la Tabla 7 verificación previa de facturas, doble revisión contable y política formal de cobro, dado su efecto directo sobre la liquidez y la confiabilidad de la información financiera de la organización. Asimismo, se recomienda que la Revisoría Fiscal amplíe el alcance de sus procedimientos sustantivos sobre las cuentas por cobrar y los ingresos por cánones, conforme a la NIA 330 (IAASB, 2023b), mientras estos controles preventivos no se encuentren plenamente implementados y validados.

Referencias

- American Psychological Association (2019). *Style and Grammar Guidelines*. Recuperado el 17 de enero de 2020. <https://apastyle.apa.org/style-grammar-guidelines/>
- Bernal, C. A. (2006). *Metodología de la Investigación para administración, economía, humanidades y ciencias sociales*. (2ª ed.). Pearson.
- Blanco Luna, Y. (2022). *Revisoría fiscal ejercida con normas internacionales de auditoría y aseguramiento*. Ecoe Ediciones.
- Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission. (2013). *Control interno Marco integrado*. COSO.
- Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission. (2017). *Gestión del riesgo empresarial Integrando estrategia y desempeño*. COSO.
- CRAI USTA Bucaramanga. (2020). *Informe de recursos y servicios bibliográficos*. Universidad Santo Tomás.
- International Accounting Standards Board. (2024). *NIIF 15: Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes*. IFRS Foundation.
- International Auditing and Assurance Standards Board. (2023a). *NIA 315 (Revisada en 2019): Identificación y valoración de los riesgos de incorrección material*. IFAC.
- International Auditing and Assurance Standards Board. (2023b). *NIA 330: Respuestas del auditor a los riesgos valorados*. IFAC.
- International Auditing and Assurance Standards Board. (2023c). *NIA 530: Muestreo de auditoría*. IFAC.
- North, D. C., y Bárcena, A. (1993). *Instituciones, cambio institucional y desempeño económico*. Fondo de Cultura Económica.

Apéndices

Apéndice A. *Guía de entrevista semiestructurada aplicada al personal del ciclo de facturación, recaudo y conciliación*

Objetivo: Recopilar información cualitativa sobre las prácticas, dificultades y oportunidades de mejora del ciclo de facturación, recaudo y conciliación de cánones de arrendamiento en Inversiones Compas S.A.S., conforme a los lineamientos de la NIA 315 (IAASB, 2023a) sobre indagación como procedimiento de conocimiento de la entidad.

Datos generales: Cargo del entrevistado _____ Fecha _____ Duración _____

Preguntas orientadoras:

1. Describa brevemente las actividades que realiza dentro del ciclo de facturación, recaudo y conciliación de cánones.
2. ¿Existe un manual o procedimiento documentado que oriente la ejecución de estas actividades?
3. ¿Qué dificultades o inconsistencias identifica con mayor frecuencia en su labor?
4. ¿Qué controles aplica actualmente para prevenir o detectar errores?
5. ¿Con qué frecuencia se presentan diferencias entre lo facturado y lo recaudado?
6. ¿Cómo se gestiona el seguimiento de la cartera vencida?
7. ¿Qué oportunidades de mejora identifica para el proceso?

Apéndice B. *Formato de lista de chequeo aplicada en la evaluación del proceso*

Objetivo: Evaluar el nivel de cumplimiento de los criterios de auditoría de gestión aplicados a cada registro contable revisado del ciclo de facturación, recaudo y conciliación de cánones.

Instrucciones: Marcar con una X si el criterio se cumple o no se cumple para el registro evaluado; consignar observaciones cuando aplique.

Criterios evaluados:

1. Registro oportuno de la operación (Cumple ____ / No cumple ____)
2. Exactitud de los valores registrados (Cumple ____ / No cumple ____)
3. Existencia de soportes completos (Cumple ____ / No cumple ____)
4. Conciliación oportuna entre facturación y recaudo (Cumple ____ / No cumple ____)
5. Aplicación de controles internos (Cumple ____ / No cumple ____)

Observaciones: _____

Apéndice C. Guía de observación estructurada del ciclo de facturación, recaudo y conciliación

Objetivo: Registrar de manera sistemática las actividades, los responsables, los tiempos y las posibles inconsistencias observadas durante la ejecución real del ciclo de facturación, recaudo y conciliación de cánones.

Aspectos a registrar por etapa observada:

1. Etapa del proceso observada
2. Actividad(es) ejecutada(s) y responsable
3. Tiempo empleado en la actividad
4. Punto de control aplicado (si existe)
5. Inconsistencias o desviaciones observadas frente al procedimiento esperado

Observaciones generales: _____

Apéndice D. Papel de trabajo Cédula analítica del Objetivo Específico 2

Cliente / Entidad auditada: Inversiones Compas S.A.S.

Objetivo específico: Evaluar la eficacia operativa y el cumplimiento de los controles internos en el ciclo de facturación, recaudo y conciliación de cánones.

Período evaluado: Ejercicio 2025.

Referencia P/T: A - B - C (ver cédula sumaria, Tabla 4.1, capítulo de Resultados).

Preparado por: Jeny Patricia Amaya Solano, Yaurina Alejandra Carrillo Daza, Angie Patricia Cabeza Chapeta.

Revisado por: Director del trabajo de grado.

Fecha de elaboración: 2026.

Objetivo del procedimiento:

Determinar el nivel de cumplimiento de los criterios de auditoría de gestión aplicables al ciclo de facturación, recaudo y conciliación de cánones, mediante la revisión de una muestra de registros contables, y establecer si dicho nivel evidencia riesgos relevantes en el sistema de control interno.

Alcance y muestra:

Se examinaron 20 registros contables seleccionados de manera intencional, correspondientes a diferentes periodos del ejercicio 2025, conforme a los criterios de tamaño de muestra descritos en la NIA 530 (IAASB, 2023c) y desarrollados en el numeral 4.1.4 de este documento.

Procedimientos aplicados:

1. Aplicación de lista de chequeo basada en criterios de auditoría de gestión (Apéndice B) a cada uno de los 20 registros de la muestra.

2. Medición del tiempo real de ejecución de cada actividad del ciclo y comparación contra el tiempo esperado sustentado en el numeral 4.2.4.

3. Clasificación de las incidencias de error identificadas en los registros revisados, según su tipología.

4. Contraste de los resultados cuantitativos con la información cualitativa obtenida en las entrevistas semiestructuradas (Apéndice A).

Resultados del procedimiento:

Criterio / Actividad	Resultado obtenido	Referencia
Nivel de cumplimiento promedio	66 % (eficacia Media, según Tabla 2.1)	Tabla 2
Criterio más débil	Control interno: 55 % de cumplimiento	Tabla 2
Actividad con mayor desviación de tiempo	Conciliación y registro contable: +2 días cada una	Tabla 3
Tipo de error más frecuente	Control interno deficiente: 23,5 % de las incidencias, tipo más frecuente (Tabla 4)	Tabla 4

Matriz de evaluación individual (evidencia de detalle):

A continuación se presenta el detalle registro por registro de las 20 listas de chequeo (Apéndice A) diligenciadas y firmadas durante el trabajo de campo, que sustentan los totales consolidados en la Tabla 2 del capítulo de Resultados. C = Cumple; NC = No cumple.

N.º	Reg.	Exactitud	Soportes	Conciliación	Control	Observación
registro	oportuno	valores	completos	oportuna	interno	
R01	NC	C	C	NC	NC	Causación extemporánea, retraso en conciliación y fallas en control interno.
R02	NC	NC	C	C	C	Registro extemporáneo e inconsistencia en el valor registrado.
R03	C	NC	C	C	C	Diferencia entre el valor registrado y la factura/contrato.
R04	NC	C	C	C	NC	Causación extemporánea y falta de validación de control interno.
R05	C	C	C	NC	NC	Retraso en la conciliación bancaria y ausencia de control previo.

R06	C	C	C	C	NC	Operación correcta pero carece de firma de supervisión/control interno.
R07	NC	NC	NC	NC	NC	Registro crítico: inextemporáneo, sin soporte, diferencia en valor y sin conciliación.
R08	C	C	C	C	NC	Conciliado formalmente pero sin evidencia de revisión de control interno (el formato original marcó ambas casillas en control interno; se adoptó "No cumple" por ser consistente con la observación escrita).

R09	NC	C	C	C	C	Contradicción en el formato original: la casilla del criterio 1 se marcó "No cumple", pero la observación escrita indica cumplimiento total. Se conservó la marca de la casilla.
R10	C	C	NC	C	C	Falta adjuntar el soporte físico/digital de la transferencia bancaria.
R11	C	C	NC	NC	NC	Soportes incompletos, conciliación extemporánea y fallas de control.

R12	C	C	C	NC	C	Conciliación extemporánea (desfase en el cruce con extracto bancario).
R13	NC	NC	C	C	C	Causación extemporánea y diferencia en el valor registrado frente a la factura.
R14	C	C	NC	NC	C	Ausencia de soporte completo y atraso en la conciliación del canon.
R15	C	NC	C	C	C	Error de digitación en el valor del canon; requiere nota contable de ajuste.

R16	C	C	C	C	C	Cumple con la totalidad de los criterios de auditoría de gestión.
R17	C	C	C	C	C	Proceso oportuno, exacto y con soportes completos.
R18	C	NC	C	C	NC	Registro duplicado; presenta inconsistencia de valor y falta de control previo.

R19	C	NC	NC	NC	NC	Contradicción en el formato original: la casilla del criterio 1 se marcó "Cumple", pero la observación escrita indica incumplimiento generalizado. Se conservó la marca de la casilla.
R20	C	C	C	C	C	Cumple satisfactoriamente con todos los parámetros evaluados.

Nota. Elaboración propia (2026), con base en las 20 listas de chequeo del Apéndice A, diligenciadas y firmadas por el equipo auditor (Angie Cabeza y J. Amaya) entre el 10 de agosto y el 10 de septiembre de 2026, sobre la muestra de 20 registros contables de arrendatarios de Inversiones Compas S.A.S. correspondientes al ejercicio 2025. Las columnas totalizan: Registro oportuno 14C/6NC (70 %); Exactitud de valores 13C/7NC (65 %); Soportes completos 15C/5NC (75 %); Conciliación oportuna 13C/7NC (65 %); Control interno 11C/9NC (55 %), en concordancia con la Tabla 2 (corregida). En los registros R09 y R19 la marca de la casilla del criterio 1 no coincide con lo señalado en el campo de observaciones del formato original; se conservó el valor marcado en la casilla, y la discrepancia se documenta en la columna de Observación de este mismo registro. En el registro R08 el formato original

marcó simultáneamente Cumple y No cumple en el criterio de control interno; se adoptó No cumple por ser consistente con la observación escrita en el propio formato.

Detalle de incidencias por registro (evidencia de detalle):

El siguiente detalle identifica, para cada uno de los registros con al menos una incidencia, el tipo de debilidad señalado en el campo de observaciones de su lista de chequeo (Apéndice A).

Los registros R16, R17 y R20 no presentaron incidencias y no se incluyen en la tabla.

N.º registro	Tipo(s) de incidencia identificado(s) (según observación del Apéndice A)	N.º
R01	Registro extemporáneo, Conciliación no oportuna, Control interno deficiente	3
R02	Registro extemporáneo, Diferencia en valores	2
R03	Diferencia en valores	1
R04	Registro extemporáneo, Control interno deficiente	2
R05	Conciliación no oportuna, Control interno deficiente	2
R06	Control interno deficiente	1
R07	Registro extemporáneo, Soporte incompleto, Diferencia en valores, Conciliación no oportuna	4
R08	Control interno deficiente	1
R09	Registro extemporáneo	1
R10	Soporte incompleto	1

R11	Soporte incompleto, Conciliación no oportuna, Control interno deficiente	3
R12	Conciliación no oportuna	1
R13	Registro extemporáneo, Diferencia en valores	2
R14	Soporte incompleto, Conciliación no oportuna	2
R15	Error de digitación	1
R18	Registro duplicado, Diferencia en valores, Control interno deficiente	3
R19	Registro extemporáneo, Soporte incompleto, Diferencia en valores, Control interno deficiente	4

Nota. Elaboración propia (2026), con base en el campo de observaciones de las 20 listas de chequeo del Apéndice A. Total de incidencias: 34 (Registro extemporáneo: 7; Conciliación no oportuna: 6; Control interno deficiente: 8; Diferencia en valores: 6; Soporte incompleto: 5; Error de digitación: 1; Registro duplicado: 1). Esta clasificación es consistente con la Tabla 4 (numeral 4.2.5), la cual fue actualizada para reflejar las mismas siete categorías y el mismo total de 34 incidencias derivadas directamente de las observaciones reales del Apéndice A. El registro R07 y el registro R19 presentan el mayor número de incidencias simultáneas (cuatro cada uno), por lo que se mantienen como casos ilustrativos en el Hallazgo 3 (numeral 4.2.7).

Evidencia fotográfica completa de respaldo:

A continuación se incluye la evidencia primaria completa recolectada durante el trabajo de campo: la conciliación bancaria real de la empresa, la evidencia de gestión de cartera vencida, y para cada uno de los 20 registros de la muestra, la lista de chequeo diligenciada y firmada (Apéndice A) junto con la captura correspondiente del sistema contable ORBIS.

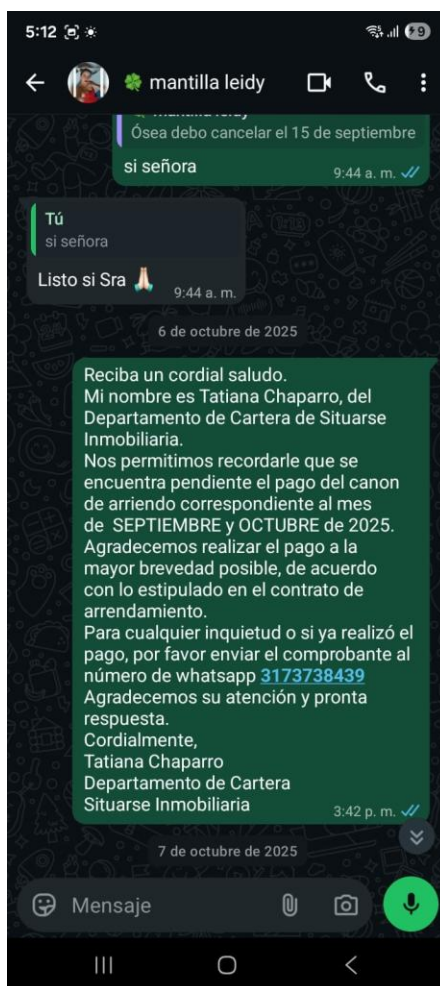
Figura D.1*Conciliación bancaria real Banco de Bogotá, corte 30 de noviembre de 2025*

INVERSIONES COMPAS S.A.S		
CONCILIACION BANCARIA CON CORTE NOVIEMBRE 30 DEL 2025		
BANCO DE BOGOTA 184 - 353589		
SALDOS EN LIBROS NOVIEMBRE 30 DEL 2025	\$	28.766.311,75
SALDO SEGUN EXTRACTO NOVIEMBRE 30 DEL 2025	\$	61.279.213,75
CHEQUES PENDIENTES DE COBRO		
FECHA	PROVEEDOR	VALOR
26-11-2025	CHEQUE BOTIA DIAZ ERICA	\$ 784.918
26-11-2025	CHEQUE RUEDA GOMEZ CESAR AUGUSTO	\$ 797.906
26-11-2025	CHEQUE BARCENAS LEAL GILBERTO HERNANDEZ	\$ 1.014.345
26-11-2025	CHEQUE CAMARGO VANEGAS FABIO EDUARDO	\$ 1.306.451
29-11-2025	NOMINA 2 QUINCENA NOVIEMBRE 2025	\$ 7.832.800
29-11-2025	NOMINA 2 QUINCENA NOVIEMBRE 2025	\$ 18.269.906
TOTAL		\$ 30.006.326,00
TRANSACCIONES NO REGISTRADAS		
FECHA	PROVEEDOR	VALOR
		-
TOTAL		\$ -
DEPOSITOS NO IDENTIFICADOS		
FECHA	PROVEEDOR	VALOR
2-02-2024	PENDIENTE POR IDENTIFICAR	X 415.667
18-07-2024	PENDIENTE POR IDENTIFICAR	X 125.000
30-09-2024	PENDIENTE POR IDENTIFICAR	X 119.960
7-01-2025	PENDIENTE POR IDENTIFICAR	4.850
17-01-2025	PENDIENTE POR IDENTIFICAR	30.161
3-03-2025	PENDIENTE POR IDENTIFICAR	116.800
20-11-2025	PENDIENTE POR IDENTIFICAR	X 186.400
27-11-2025	DANIELA SEPULVEDA	X 1.507.738
TOTAL		\$ 2.506.576,00
SALDO EN LIBROS AJUSTADO	\$	61.279.213,75
DIFERENCIA	\$	-
CAROLINA D		
ELABORADO		
REVISOR		

Nota. Documento de trabajo elaborado por Carolina D. (área contable de Inversiones Compas S.A.S.), evidencia primaria de la conciliación bancaria del período, sin diferencia pendiente al cierre.

Figura D.2

Gestión de cobro real de cartera vencida por WhatsApp septiembre y octubre de 2025



Nota. Captura de conversación de WhatsApp del área de cartera. El mensaje está firmado por el "Departamento de Cartera de Situar Inmobiliaria", nombre comercial bajo el cual opera Inversiones Compas S.A.S.; ambas denominaciones se refieren a la misma entidad objeto de este estudio.

Registro R01 Inversiones Alacorp S.A.S.**Figura D.3**

Lista de chequeo diligenciada (Apéndice A) Registro R01, arrendatario Inversiones Alacorp S.A.S.

Apéndice A. Formato de lista de chequeo aplicada en la evaluación del proceso

Objetivo: Evaluar el nivel de cumplimiento de los criterios de auditoría de gestión aplicados a cada registro contable revisado del ciclo de facturación, recaudo y conciliación de cánones.

Instrucciones: Marcar con una X si el criterio se cumple o no se cumple para el registro evaluado; consignar observaciones cuando aplique.

ARRENDATARIO: INVERSIONES ALACORP SAS

Criterios evaluados:

1. Registro oportuno de la operación (Cumple ___ / No cumple ☒)
2. Exactitud de los valores registrados (Cumple ☒ / No cumple ___)
3. Existencia de soportes completos (Cumple ☒ / No cumple ___)
4. Conciliación oportuna entre facturación y recaudo (Cumple ___ / No cumple ☒)
5. Aplicación de controles internos (Cumple ___ / No cumple ☒)

Observaciones: **Causación extemporánea, retraso en conciliación y fallas en control interno.**

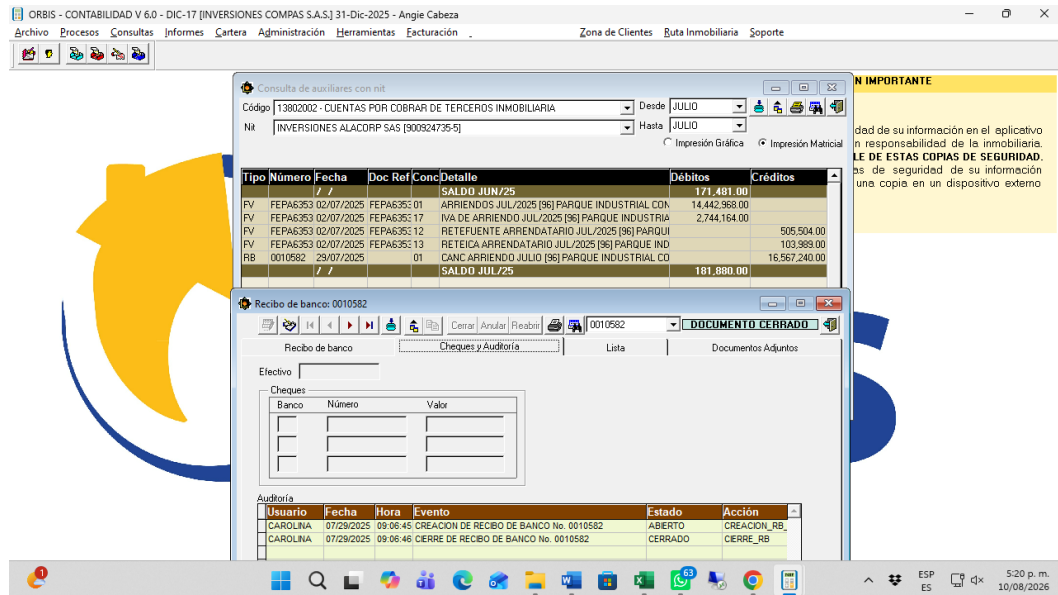
Firma del Auditor: Angie Cabeza

Fecha de Auditoría: 10-08-2026

Nota. Formato original firmado por el equipo auditor. Resultado: registro oportuno: No cumple, exactitud de valores: Cumple, soportes completos: Cumple, conciliación oportuna: No cumple, control interno: No cumple.

Figura D.4

Captura del sistema contable ORBIS Registro R01, arrendatario Inversiones Alacorp S.A.S.



Nota. Sistema ORBIS Contabilidad V6.0, módulo de consulta de auxiliares con NIT y recibo de banco.

Registro R02 Carvajal Hurtado Ferney

Figura D.5

Lista de chequeo diligenciada (Apéndice A) Registro R02, arrendatario Carvajal Hurtado Ferney

Apéndice A. Formato de lista de chequeo aplicada en la evaluación del proceso

Objetivo: Evaluar el nivel de cumplimiento de los criterios de auditoría de gestión aplicados a cada registro contable revisado del ciclo de facturación, recaudo y conciliación de cánones.

Instrucciones: Marcar con una X si el criterio se cumple o no se cumple para el registro evaluado; consignar observaciones cuando aplique.

ARRENDATARIO: CARVAJAL HURTADO FERNEY

Criterios evaluados:

1. Registro oportuno de la operación (Cumple ___ / No cumple X)
2. Exactitud de los valores registrados (Cumple ___ / No cumple X)
3. Existencia de soportes completos (Cumple X / No cumple ___)
4. Conciliación oportuna entre facturación y recaudo (Cumple X / No cumple ___)
5. Aplicación de controles internos (Cumple X / No cumple ___)

Observaciones: Registro extemporáneo e inconsistencia en el valor registrado.

Firma del Auditor: Angie Cabeza

Fecha de Auditoría: 10-Agosto-2026

Nota. Formato original firmado por el equipo auditor. Resultado: registro oportuno: No cumple, exactitud de valores:

No cumple, soportes completos: Cumple, conciliación oportuna: Cumple, control interno: Cumple.

Figura D.6

Captura del sistema contable ORBIS Registro R02, arrendatario Carvajal Hurtado Ferney

ORBIS - CONTABILIDAD V 6.0 - DIC-17 [INVERSIONES COMPRAS S.A.S.] 31-Dic-2025 - Angie Cabeza

Archivo Procesos Consultas Informes Cartera Administración Herramientas Facturación

Zona de Clientes Ruta Inmobiliaria Soporte

Consulta de auxiliares con nit

Código: 1302002 - CUENTAS POR COBRAR DE TERCEROS INMOBILIARIA Desde: FEBRERO

Nit: CARVAJAL HURTADO FERNEY [1130631794] Hasta: MARZO

Impresión Gráfica Impresión Matricial

Tipo	Número	Fecha	Doc	Ref	Conc	Detalle	Débitos	Créditos
						SALDO ENE/25		
IV	FEPA5604	04/02/2025	FEPA5604	01		ARRIENDOS FEB/2025 [101] CALLE 113 32-79 COND. TO	1,173,010.00	
IV	FEPA5604	04/02/2025	FEPA5604	08		PAGO ADMON FEB/2025 [101] CALLE 113 32-79 COND. TO	292,000.00	
IV	FEPA5739	05/02/2025	FEPA5739	08		ADICION PAGO ADMON FEB/2025 [101] CALLE 113 32-79	25,000.00	
						SALDO FEB/25	1,490,010.00	
IV	FEPA5800	04/03/2025	FEPA5800	01		ARRIENDOS MAR/2025 [101] CALLE 113 32-79 COND. TO	1,173,010.00	
IV	FEPA5800	04/03/2025	FEPA5800	08		PAGO ADMON MAR/2025 [101] CALLE 113 32-79 COND. TO	292,000.00	
IV	FEPC191	10/03/2025	89			GESTION DE COBRO [101] CALLE 113 32-79 COND. TORI	44,700.00	
RB	0009714	11/03/2025	01			CANCE ARRIENDOS FEBRERO Y MARZO [101] CALLE 11		2,999,720.00

Recibo de banco: 0009714

Cerrar Anular Reabrir

0009714 DOCUMENTO CERRADO

Recibo de banco Cheques y Auditoría Lista Documentos Adjuntos

Effectivo

Cheques

Banco	Número	Valor

Auditoría

Usuario	Fecha	Hora	Evento	Estado	Acción
TATIANA	03/11/2025	10:46:08	CREACION DE RECIBO DE BANCO No. 0009714	ABIERTO	CREACION_RB_MAIN
TATIANA	03/11/2025	10:46:09	CIERRE DE RECIBO DE BANCO No. 0009714	CERRADO	CIERRE_RB

Información importante

Apreciado cliente:

Recuerde que las copias de seguridad de su información en el aplicativo ORBIS son muy importantes y son responsabilidad de la inmobiliaria. DGI SAS NO SE HACE RESPONSABLE DE ESTAS COPIAS DE SEGURIDAD. Le recomendamos realizar copias de seguridad de su información diariamente, y cada mes realizar una copia en un dispositivo externo (USB, Disco Duro Externo)

Feliz día

Nota. Sistema ORBIS Contabilidad V6.0, módulo de consulta de auxiliares con NIT y recibo de banco.

Registro R03 Luján Ariza Nelly Elvira

Figura D.7

Lista de chequeo diligenciada (Apéndice A) Registro R03, arrendatario Luján Ariza Nelly Elvira

3

Apéndice A. Formato de lista de chequeo aplicada en la evaluación del proceso

Objetivo: Evaluar el nivel de cumplimiento de los criterios de auditoría de gestión aplicados a cada registro contable revisado del ciclo de facturación, recaudo y conciliación de cánones.

Instrucciones: Marcar con una X si el criterio se cumple o no se cumple para el registro evaluado; consignar observaciones cuando aplique.

ARRENDATARIO: LUJAN ARIZA NELLY ELVIRA

Criterios evaluados:

1. Registro oportuno de la operación (Cumple X / No cumple)
2. Exactitud de los valores registrados (Cumple / No cumple X)
3. Existencia de soportes completos (Cumple X / No cumple)
4. Conciliación oportuna entre facturación y recaudo (Cumple X / No cumple)
5. Aplicación de controles internos (Cumple X / No cumple)

Observaciones: Diferencia entre el valor registrado y la factura/contrato.

Firma del Auditor: Angie Cabeza

Fecha de Auditoría: 10 - Agosto -2026

Nota. Formato original firmado por el equipo auditor. Resultado: registro oportuno: Cumple, exactitud de valores: No cumple, soportes completos: Cumple, conciliación oportuna: Cumple, control interno: Cumple.

Figura D.8

Captura del sistema contable ORBIS Registro R03, arrendatario Luján Ariza Nelly Elvira

ORBIS - CONTABILIDAD V.6.0 - DIC-17 [INVERSIONES COMPAS S.A.S.] 31-Dic-2025 - Angie Cabeza

Archivo Procesos Consultas Informes Cartera Administración Herramientas Facturación Zona de Clientes Ruta Inmobiliaria Soporte

Consulta de auxiliares con nit

Código: 13802002 - CUENTAS POR COBRAR DE TERCEROS INMOBILIARIA Desde: ENERO Hasta: DICIEMBRE

Nit: LUJAN ARIZA NELLY ELVIRA (42457520)

Impresión Gráfica Impresión Matricial

Tipo	Número	Fecha	Doc Ref	Conc	Detalle	Debitos	Créditos
RB	0009623	27/02/2025	01		CANCELA SALDO ENERO ARRIENDOS (107) CALLE 113 32-79 COND.	500.000.00	
RB	0009630	27/02/2025	01		ABONO ARRIENDO FEBRERO ARRIENDOS (107) CALL	400.000.00	
RB	0009644	28/02/2025	01		ABONO ARRIENDO FEBRERO (107) CALLE 113 32-79 C	200.000.00	
					SALDO FEB/25	689.375.00	
PV	FEPA5801	04/03/2025	FEPA5801	01	ARRIENDOS MAR/2025 (107) CALLE 113 32-79 COND.		1.026.030.00
PV	FEPA5801	04/03/2025	FEPA5801	08	PAGO ADMON MAR/2025 (107) CALLE 113 32-79 COND		285.000.00
RB	0009775	17/03/2025	01		ABONO ARRIENDOS FEBRERO(107) CALLE 113 32-79 C	330.000.00	
RB	0009820	25/03/2025	01		CANC SALDO FEBRERO 107 CALLE 113 32-79 COND.	380.000.00	
					SALDO MAR/25	1.290.405.00	

RECIBO DE BANCOS: 0009775

Recibo de banco: Cheques y Auditoría Lista Documentos Adjuntos

Elección:

Banco	Número	Valor

Auditoría:

Usuario	Fecha	Hora	Evento	Estado	Acción
TATIANA	03/17/2025	16:50:04	CREACION DE RECIBO DE BANCO No. 0009775	ABIERTO	CREACION_RB
TATIANA	03/17/2025	16:50:06	CERRE DE RECIBO DE BANCO No. 0009775	CERRADO	CERRE_RB

28°

ESP ES 3:42 p. m. 14/08/2026

Nota. Sistema ORBIS Contabilidad V6.0, módulo de consulta de auxiliares con NIT y recibo de banco.

Registro R04 Freskaleche S.A.S.

Figura D.9

Lista de chequeo diligenciada (Apéndice A) Registro R04, arrendatario Freskaleche S.A.S.

Apéndice A. Formato de lista de chequeo aplicada en la evaluación del proceso

Objetivo: Evaluar el nivel de cumplimiento de los criterios de auditoría de gestión aplicados a cada registro contable revisado del ciclo de facturación, recaudo y conciliación de cánones.

Instrucciones: Marcar con una X si el criterio se cumple o no se cumple para el registro evaluado; consignar observaciones cuando aplique.

ARRENDATARIO: FRESKALECHE S.A.S

Criterios evaluados:

1. Registro oportuno de la operación (Cumple ☐ / No cumple ☒)
2. Exactitud de los valores registrados (Cumple ☒ / No cumple ☐)
3. Existencia de soportes completos (Cumple ☒ / No cumple ☐)
4. Conciliación oportuna entre facturación y recaudo (Cumple ☒ / No cumple ☐)
5. Aplicación de controles internos (Cumple ☐ / No cumple ☒)

Observaciones: Causación extemporánea y falta de validación de control interno.

Firma del Auditor: Angie Cabeza

Fecha de Auditoría: 10 agosto -2026

Nota. Formato original firmado por el equipo auditor. Resultado: registro oportuno: No cumple, exactitud de valores: Cumple, soportes completos: Cumple, conciliación oportuna: Cumple, control interno: No cumple.

Figura D.10

Captura del sistema contable ORBIS Registro R04, arrendatario Freskaleche S.A.S.

ORBIS - CONTABILIDAD V 6.0 - DIC-17 [INVERSIONES COMPAS S.A.S.] 31-Dic-2025 - Angie Cabeza

Archivo Procesos Consultas Informes Cartera Administración Herramientas Facturación Zona de Clientes Ruta Inmobiliaria Soporte

Consulta de auxiliares con nit

Código: 13802002 - CUENTAS POR COBRAR DE TERCEROS INMOBILIARIA Desde: MAYO

Nit: FRESKALECHE S.A.S. (800114766) Hasta: MAYO

Impresión Gráfica Impresión Matricial

Tipo	Número	Fecha	Doc Ref	Conc	Detalle	Débitos	Créditos
					SALDO ABR/25	2,354,346.00	
PV	FEP6090	03/05/2025	FEP6090C 01		ARRIENDOS MAY/2025 (109) NATURA ECO. EMP. KM2.1	9,024,080.00	
PV	FEP6090	03/05/2025	FEP6090C 09		PAGO ADMIN MAY/2025 (109) NATURA ECO. EMP. KM2	2,839,100.00	
PV	FEP6090	03/05/2025	FEP6090C 17		IVA DE ARRIENDO MAY/2025 (109) NATURA ECO. EMP. I	1,714,575.00	
PV	FEP6090	03/05/2025	FEP6090C 14		RETEVA ARRENDATARIO MAY/2025 (109) NATURA ECO.		257,186.00
PV	FEP6090	03/05/2025	FEP6090C 12		RETEVUENTE ARRENDATARIO MAY/2025 (109) NATURA		315,610.00
RB	0010143	20/05/2025	01		ARRIENDOS MAYO (109) NATURA ECO. EMP. KM2.176.A		12,804,726.00
NC	MAY0015	21/05/2025	12		REVERSION RETENCION EN LA FUENTE ELECTROCAS	105,270.00	
					SALDO MAY/25	2,459,649.00	

Recibo de banco: 0010143

Recibo de banco Cheques y Auditoría Lista Documentos Adjuntos

Electivo

Banco	Número	Valor

Auditoría

Usuario	Fecha	Hora	Evento	Estado	Acción
TATIANA	05/20/2025	10:58:01	CREACION DE RECIBO DE BANCO No. 0010143	ABERTO	CREACION_RB
TATIANA	05/20/2025	10:58:02	CERRE DE RECIBO DE BANCO No. 0010143	CERRADO	CERRE_RB

3:48 p. m. 14/08/2026

Nota. Sistema ORBIS Contabilidad V6.0, módulo de consulta de auxiliares con NIT y recibo de banco.

Registro R05 Ibarra Manjarres Jesús David

Figura D.11

Lista de chequeo diligenciada (Apéndice A) Registro R05, arrendatario Ibarra Manjarres Jesús David

Apéndice A. Formato de lista de chequeo aplicada en la evaluación del proceso

Objetivo: Evaluar el nivel de cumplimiento de los criterios de auditoría de gestión aplicados a cada registro contable revisado del ciclo de facturación, recaudo y conciliación de cánones.

Instrucciones: Marcar con una X si el criterio se cumple o no se cumple para el registro evaluado; consignar observaciones cuando aplique.

ARRENDATARIO: IBARRA MANJARRES JESUS DAVID

Criterios evaluados:

1. Registro oportuno de la operación (Cumple X / No cumple)
2. Exactitud de los valores registrados (Cumple X / No cumple)
3. Existencia de soportes completos (Cumple X / No cumple)
4. Conciliación oportuna entre facturación y recaudo (Cumple / No cumple X)
5. Aplicación de controles internos (Cumple / No cumple X)

Observaciones: Retraso en la conciliación bancaria y ausencia de control previo.

Firma del Auditor: Angie Cabeza

Fecha de Auditoría: 10 - Agosto - 2026

Nota. Formato original firmado por el equipo auditor. Resultado: registro oportuno: Cumple, exactitud de valores: Cumple, soportes completos: Cumple, conciliación oportuna: No cumple, control interno: No cumple.

Figura D.12

Captura del sistema contable ORBIS Registro R05, arrendatario Ibarra Manjarres Jesús David

Consulta de auxiliares con NIT

Código: 13802002 - CUENTAS POR COBRAR DE TERCEROS INMOBILIARIA Desde: MAYO Hasta: MAYO

NIT: IBARRA MANJARRES JESUS DAVID (1004463013)

Tipo	Numero	Fecha	Doc	Ref	Conc	Detalle	Débitos	Créditos
PV	FE01023	14/05/2025	97			PAPELERIA ARRENDATARIOS (117) CALLE 11 23-56 APT	113,600.00	
PV	FEPA6180	14/05/2025	FEPA6196	01		OCUPACIÓN ARRENDOS 21 DIAS MAY/2025 (117) CALLE	950,200.00	
PV	FEPA6180	14/05/2025	FEPA6196	08		PAGO ADMON 21 DIAS MAY/2025 (117) CALLE 11 23-56 A	114,800.00	
RB	0010150	20/05/2025	01			ARRIENDOS MAYO (117) CALLE 11 23-56 APT 1002 TRI		778,600.00
						SALDO MAY/25		

Recibo de banco: 0010150

Recibo de banco: Cheques y Auditoría Lista Documentos Adjuntos

Auditoría

Usuario	Fecha	Hora	Evento	Estado	Acción
TATIANA	05/20/2025	11:25:16	CREACION DE RECIBO DE BANCO No. 0010150	ABIERTO	CREACION_RB
TATIANA	05/20/2025	11:25:17	CIERRE DE RECIBO DE BANCO No. 0010150	CERRADO	CIERRE_RB

Nota. Sistema ORBIS Contabilidad V6.0, módulo de consulta de auxiliares con NIT y recibo de banco.

Registro R06 Zambrano Rondón Luis Fabián

Figura D.13

Lista de chequeo diligenciada (Apéndice A) Registro R06, arrendatario Zambrano Rondón Luis Fabián

Apéndice A. Formato de lista de chequeo aplicada en la evaluación del proceso 6

Objetivo: Evaluar el nivel de cumplimiento de los criterios de auditoría de gestión aplicados a cada registro contable revisado del ciclo de facturación, recaudo y conciliación de cánones.

Instrucciones: Marcar con una X si el criterio se cumple o no se cumple para el registro evaluado; consignar observaciones cuando aplique.

ARRENDATARIO: ZAMBRANO RONDON LUIS FABIAN

Criterios evaluados:

1. Registro oportuno de la operación (Cumple X / No cumple)
2. Exactitud de los valores registrados (Cumple X / No cumple)
3. Existencia de soportes completos (Cumple X / No cumple)
4. Conciliación oportuna entre facturación y recaudo (Cumple X / No cumple)
5. Aplicación de controles internos (Cumple / No cumple X)

Observaciones: Operación correcta pero carece de firma de supervisión/control interno.

Firma del Auditor: Angie Cabeza

Fecha de Auditoría: 10 - Agosto - 2026

Nota. Formato original firmado por el equipo auditor. Resultado: registro oportuno: Cumple, exactitud de valores:

Cumple, soportes completos: Cumple, conciliación oportuna: Cumple, control interno: No cumple.

Figura D.14

Captura del sistema contable ORBIS Registro R06, arrendatario Zambrano Rondón Luis Fabián

ORBIS - CONTABILIDAD V 6.0 - DIC-17 [INVERSIONES COMPAS S.A.S.] 31-Dic-2025 - Angie Cabeza

Archivo Procesos Consultas Informes Cartera Administración Herramientas Facturación Zona de Clientes Ruta Inmobiliaria Soporte

Consulta de auxiliares con nit

Código: 13802002 - CUENTAS POR COBRAR DE TERCEROS INMOBILIARIA Desde: MAYO

Nit: ZAMBRANO RONDON LUIS FABIAN [109611611] Hasta: MAYO

Impresión Gráfica Impresión Matricial

Tipo	Número	Fecha	Doc Ref	Conc	Detalle	Débitos	Créditos
					SALDO ABR/25		33.00
FV	FEP6091	03/05/2025	FEP6091 01		ARRIENDOS MAY/2025 [118] CARRERA 25 N° 100-08 PRI	1,700,000.00	
RB	0010135	20/05/2025	01		ARRIENDOS MAYO [118] CARRERA 25 N° 100-08 PROVE		1,700,000.00
					SALDO MAY/25		33.00

RECIBO DE BANCO: 0010135

Recibo de banco Cheques y Auditoría 0010135 DOCUMENTO CERRADO

Lista Documentos Adjuntos

Efectivo

Banco	Número	Valor

Auditoría

Usuario	Fecha	Hora	Evento	Estado	Acción
TATIANA	05/20/2025	10:39:54	CREACION DE RECIBO DE BANCO No. 0010135	ABIERTO	CREACION_RB
TATIANA	05/20/2025	10:39:55	CERRE DE RECIBO DE BANCO No. 0010135	CERRADO	CERRE_RB

26°

3:49 p. m.
14/08/2026

Nota. Sistema ORBIS Contabilidad V6.0, módulo de consulta de auxiliares con NIT y recibo de banco.

Registro R07 Rangel Pinilla Santiago

Figura D.15

Lista de chequeo diligenciada (Apéndice A) Registro R07, arrendatario Rangel Pinilla Santiago

Apéndice A. Formato de lista de chequeo aplicada en la evaluación del proceso

Objetivo: Evaluar el nivel de cumplimiento de los criterios de auditoría de gestión aplicados a cada registro contable revisado del ciclo de facturación, recaudo y conciliación de cánones.

Instrucciones: Marcar con una X si el criterio se cumple o no se cumple para el registro evaluado; consignar observaciones cuando aplique.

ARRENDATARIO: RANGEL PINILLA SANTIAGO

Criterios evaluados:

1. Registro oportuno de la operación (Cumple ___ / No cumple X)
2. Exactitud de los valores registrados (Cumple ___ / No cumple X)
3. Existencia de soportes completos (Cumple ___ / No cumple X)
4. Conciliación oportuna entre facturación y recaudo (Cumple ___ / No cumple X)
5. Aplicación de controles internos (Cumple ___ / No cumple X)

Observaciones: Registro crítico: Inextemporáneo, sin soporte, diferencia en valor y sin conciliación.

Firma del Auditor: Angie Cabeza

Fecha de Auditoría: 10 - Agosto - 2026

Nota. Formato original firmado por el equipo auditor. Resultado: registro oportuno: No cumple, exactitud de valores:

No cumple, soportes completos: No cumple, conciliación oportuna: No cumple, control interno: No cumple.

Figura D.16

Captura del sistema contable ORBIS Registro R07, arrendatario Rangel Pinilla Santiago

ORBIS - CONTABILIDAD V 6.0 - DIC-17 [INVERSIONES COMPAS S.A.S.] 31-Dic-2025 - Angie Cabeza

Archivo Procesos Consultas Informes Cartera Administración Herramientas Facturación Zona de Clientes Ruta Inmobiliaria Soporte

Consulta de auxiliares con nit

Código: 13802002 - CUENTAS POR COBRAR DE TERCEROS INMOBILIARIA Desde: ENERO

Nit: RANGEL PINILLA SANTIAGO [109852180] Hasta: ENERO

Impresión Gráfica Impresión Matricial

Tipo	Número	Fecha	Doc	Ref	Conc	Detalle	Débitos	Créditos
						SALDO DIC/24	7,321,308.00	
FV	FEPAS491	08/01/2025	FEPAS491	01		ARRIENDOS ENE/2025 [119] CARRERA 34 48-53 LOCA	5,518,382.00	
FV	FEPAS491	08/01/2025	FEPAS491	17		IVA DE ARRIENDO ENE/2025 [119] CARRERA 34 48-53	1,048,493.00	
RB	0009280	14/01/2025		01		CANC ARRIENDO DICIEMBRE 2024 [119] CARRERA 34		6,566,875.00
CE	0013313	17/01/2025		04		CANC SERV AGUA PERIODO NOVIEMBRE [119] CARR	495,900.00	
						SALDO ENE/25	8,417,200.00	

Recibo de banco: 0009280

Recibo de banco Cheques y Auditoría Lista Documentos Adjuntos

Efectivo

Banco	Número	Valor

Auditoría

Usuario	Fecha	Hora	Evento	Estado	Acción
CAROLINA	01/14/2025	16:15:41	CREACION DE RECIBO DE BANCO No. 0009280	ABIERTO	CREACION_RB
CAROLINA	01/14/2025	16:15:44	CIERRE DE RECIBO DE BANCO No. 0009280	CERRADO	CIERRE_RB

4:57 p. m. 10/08/2026

Nota. Sistema ORBIS Contabilidad V6.0, módulo de consulta de auxiliares con NIT y recibo de banco.

Registro R08 Navarro Carreño Alba Lucía

Figura D.17

Lista de chequeo diligenciada (Apéndice A) Registro R08, arrendatario Navarro Carreño Alba Lucía

Apéndice A. Formato de lista de chequeo aplicada en la evaluación del proceso

Objetivo: Evaluar el nivel de cumplimiento de los criterios de auditoría de gestión aplicados a cada registro contable revisado del ciclo de facturación, recaudo y conciliación de cánones.

Instrucciones: Marcar con una X si el criterio se cumple o no se cumple para el registro evaluado; consignar observaciones cuando aplique.

ARRENDATARIO: NAVARRO CARREÑO ALBA LUCIA

Criterios evaluados:

1. Registro oportuno de la operación (Cumple X / No cumple)
2. Exactitud de los valores registrados (Cumple X / No cumple)
3. Existencia de soportes completos (Cumple X / No cumple)
4. Conciliación oportuna entre facturación y recaudo (Cumple X / No cumple)
5. Aplicación de controles internos (Cumple X / No cumple X)

Observaciones: Conciliado formalmente pero sin evidencia de revisión de control interno.

Firma del Auditor: Angie Cabeza

Fecha de Auditoría: 10 - Agosto -2026

Nota. Formato original firmado por el equipo auditor. Resultado: registro oportuno: Cumple, exactitud de valores: Cumple, soportes completos: Cumple, conciliación oportuna: Cumple, control interno: No cumple.

Figura D.18

Captura del sistema contable ORBIS Registro R08, arrendatario Navarro Carreño Alba Lucía

ORBIS - CONTABILIDAD V 6.0 - DIC-17 [INVERSIONES COMPA S.A.S.] 31-Dic-2025 - Angie Cabeza

Archivo Procesos Consultas Informes Cartera Administración Herramientas Estructuración Zona de Clientes Búsqueda Inmobiliaria Soporte

Consulta de auxiliares con nit

Código: 13802002 - CUENTAS POR COBRAR DE TERCEROS INMOBILIARIA Desde: MAYO

Nº: NAVARRO CARREÑO ALBA LUCIA (63328973) Hasta: MAYO

Impresión Gráfica Impresión Matricial

Tipo	Número	Fecha	Doc Ref/Conc	Detalle	Debitos	Créditos
				SALDO ABN/25		1.536.471.00
PV	FEP46093	03/05/2025	FEP46093: 01	ARRIENDOS MAY/2025 (121) KM 7 AT P/TA VIA MANTILL	1.236.175.00	
PV	FEP46093	03/05/2025	FEP46093: 08	PAGO ADMON MAY/2025 (121) KM 7 AT P/TA VIA MANTILL	271.800.00	
PIB	0010059	13/05/2025	01	ABONO ARRIENDOS ABRIL (121) KM 7 AT P/TA VIA MAN		1.511.760.00
PV	FEP01024	13/05/2025	08	COMPENSACION PARQUEADERO PAGO ADMON (121) KI	31.000.00	
PV	FEP46201	13/05/2025	08	ADICION PAGO ADMON MAY/2025 (121) KM 7 AT P/TA V	31.000.00	
				SALDO MAY/25		1.594.686.00

Recibo de banco: 0010059

Recibo de banco: Cheques y Auditoría Lista Documentos Adjuntos

Electivo

Cheques

Banco	Número	Valor

Auditoría

Usuario	Fecha	Hora	Evento	Estado	Acción
TATIANA	05/13/2025	14:01:58	CREACION DE RECIBO DE BANCO No. 0010059	ABIERTO	CREACION_RB
TATIANA	05/13/2025	14:01:59	CERRAR DE RECIBO DE BANCO No. 0010059	CERRADO	CERRAR_RB

28°

ESP ES 3:51 p. m. 14/08/2026

Nota. Sistema ORBIS Contabilidad V6.0, módulo de consulta de auxiliares con NIT y recibo de banco.

Registro R09 Pérez Bautista Elkim Leonardo

Figura D.19

Lista de chequeo diligenciada (Apéndice A) Registro R09, arrendatario Pérez Bautista Elkim Leonardo

9

Apéndice A. Formato de lista de chequeo aplicada en la evaluación del proceso

Objetivo: Evaluar el nivel de cumplimiento de los criterios de auditoría de gestión aplicados a cada registro contable revisado del ciclo de facturación, recaudo y conciliación de cánones.

Instrucciones: Marcar con una X si el criterio se cumple o no se cumple para el registro evaluado; consignar observaciones cuando aplique.

ARRENDATARIO: PEREZ BAUTISTA ELKIM LEONARDO

Criterios evaluados:

1. Registro oportuno de la operación (Cumple ____ / No cumple X)
2. Exactitud de los valores registrados (Cumple X / No cumple ____)
3. Existencia de soportes completos (Cumple X / No cumple ____)
4. Conciliación oportuna entre facturación y recaudo (Cumple X / No cumple ____)
5. Aplicación de controles internos (Cumple X / No cumple ____)

Observaciones: Cumple satisfactoriamente con la totalidad de los parámetros evaluados.

Firma del Auditor: *J. Amaya*

Fecha de Auditoría: 10-08-26

Nota. Formato original firmado por el equipo auditor. Resultado: registro oportuno: No cumple, exactitud de valores: Cumple, soportes completos: Cumple, conciliación oportuna: Cumple, control interno: Cumple.

Figura D.20

Captura del sistema contable ORBIS Registro R09, arrendatario Pérez Bautista Elkim Leonardo

ORBIS - CONTABILIDAD V 6.0 - DIC-17 [INVERSIONES COMPAS S.A.S.] 31-Dic-2025 - Angie Cabeza

Archivo Procesos Consultas Informes Cartera Administración Herramientas Exctración Zona de Clientes Buta Inmobiliaria Soporte

Consulta de auxiliares con nit

Código: 13802002 - CUENTAS POR COBRAR DE TERCEROS INMOBILIARIA Desde: MAYO Hasta: MAYO

Nº: PEREZ BAUTISTA ELKIM LEONARDO [91499946] Impresión Gráfica Impresión Matricial

Tipo	Número	Fecha	Doc Ref	Conc	Detalle	Débitos	Créditos
					SALDO ABR/25	801,052.00	
FV	FEP6095	03/05/2025	FEP6095	01	ARRIENDOS MAY/2025 [123] CARRERA 34 49-53 SEGUN	7,463,615.00	
FV	FEP6095	03/05/2025	FEP6095	17	IVA DE ARRIENDO MAY/2025 [123] CARRERA 34 49-53 S	1,418,087.00	
CE	0013998	14/05/2025		04	PAGO SERV AGUA PERIODO MARZO	751,297.00	
RB	0010212	30/05/2025	CU1881	01	CANON MAY/2025 FACTURA [CU1881] [123] CARRERA 3		7,463,615.00
RB	0010212	30/05/2025	CU1881	17	IVA ARRIENDO MAY/2025 FACTURA [CU1881] [123] CAR		1,418,087.00
RB	0010212	30/05/2025	CU1881	01	SALDO ANTERIOR ABR/2025 FACTURA [CU1881] [123] C		801,052.00
					SALDO MAY/25	751,297.00	

Electivo

Chques

Banco	Número	Valor

Auditoria

Usuario	Fecha	Hora	Evento	Estado	Acción
TATIANA	05/13/2025	14:01:58	CREACION DE RECIBO DE BANCO No. 0010059	ABIERTO	CREACION_RB
TATIANA	05/13/2025	14:01:59	CIERRE DE RECIBO DE BANCO No. 0010059	CERRADO	CIERRE_RB

28°

ESP ES 3:51 p. m. 14/08/2026

Nota. Sistema ORBIS Contabilidad V6.0, módulo de consulta de auxiliares con NIT y recibo de banco.

Registro R10 Acosta Ortega Juana Salima

Figura D.21

Lista de chequeo diligenciada (Apéndice A) Registro R10, arrendatario Acosta Ortega Juana Salima

Apéndice A. Formato de lista de chequeo aplicada en la evaluación del proceso

Objetivo: Evaluar el nivel de cumplimiento de los criterios de auditoría de gestión aplicados a cada registro contable revisado del ciclo de facturación, recaudo y conciliación de cánones.

Instrucciones: Marcar con una X si el criterio se cumple o no se cumple para el registro evaluado; consignar observaciones cuando aplique.

ARRENDATARIO: ACOSTA ORTEGA JUANA SALIMA

Criterios evaluados:

1. Registro oportuno de la operación (Cumple X / No cumple)
2. Exactitud de los valores registrados (Cumple X / No cumple)
3. Existencia de soportes completos (Cumple / No cumple X)
4. Conciliación oportuna entre facturación y recaudo (Cumple X / No cumple)
5. Aplicación de controles internos (Cumple X / No cumple)

Observaciones: Falta adjuntar el soporte físico/digital de la transferencia bancaria.

Firma del Auditor: J. Amaya

Fecha de Auditoría: 10-08-26

Nota. Formato original firmado por el equipo auditor. Resultado: registro oportuno: Cumple, exactitud de valores: Cumple, soportes completos: No cumple, conciliación oportuna: Cumple, control interno: Cumple.

Figura D.22

Captura del sistema contable ORBIS Registro R10, arrendatario Acosta Ortega Juana Salima

ORBIS - CONTABILIDAD V 6.0 - DIC-17 (INVERSIONES COMPAS S.A.S.) 31-Dic-2025 - Angie Cabeza

Archivo | Procesos | Consultas | Informes | Cartera | Administración | Herramientas | Ejecución | Zona de Clientes | Buta Inmobiliaria | Soporte

Consulta de auxiliares con NIT

Código: 13002002 - CUENTAS POR COBRAR DE TERCEROS INMOBILIARIA Desde: MAYO Hasta: MAYO

NIT: ACOSTA ORTEGA JUANA SALIMA (22885974) Impresión Gráfica Impresión Matricial

Tipo	Numero	Fecha	Doc	Ref	Conc	Detalle	Débitos	Créditos
IV	FEPA6096	03/05/2025	FEPA6096	01		ARRENDOS MAY/2025 (128) CARRERA 24 10-30 T-1 APT	1,400,000.00	
PV	FEPA6096	03/05/2025	FEPA6096	08		PAGO ADMON MAY/2025 (128) CARRERA 24 10-30 T-1 A	295,000.00	
RB	0010076	13/05/2025		01		ABONO ARRENDOS MAYO (128) CARRERA 24 10-30 T-1		1,856,000.00
PV	FEPA612	19/05/2025		08		ADICION PAGO ADMON MAY/2025 (128) CARRERA 24 10	29,000.00	
						SALDO MAY/25	133,150.00	

RECIBO de banco: 0010076

Recibo de banco

Electivo

Cheques

Banco	Numero	Valor

Auditoría

Usuario	Fecha	Hora	Evento	Estado	Acción
TATIANA	05/13/2025	14:16:04	CREACION DE RECIBO DE BANCO No. 0010076	ABERTO	CREACION_RB
TATIANA	05/13/2025	14:16:04	CERRE DE RECIBO DE BANCO No. 0010076	CERRADO	CERRE_RB

3:52 p. m. 14/08/2026

Nota. Sistema ORBIS Contabilidad V6.0, módulo de consulta de auxiliares con NIT y recibo de banco.

Registro R11 Tigreros de la Curz Maryb'lla

Figura D.23

Lista de chequeo diligenciada (Apéndice A) Registro R11, arrendatario Tigreros de la Curz Maryb'lla

Apéndice A. Formato de lista de chequeo aplicada en la evaluación del proceso

Objetivo: Evaluar el nivel de cumplimiento de los criterios de auditoría de gestión aplicados a cada registro contable revisado del ciclo de facturación, recaudo y conciliación de cánones.

Instrucciones: Marcar con una X si el criterio se cumple o no se cumple para el registro evaluado; consignar observaciones cuando aplique.

ARRENDATARIO: TIGREROS DE LA CURZ MARYB'LLA

Criterios evaluados:

1. Registro oportuno de la operación (Cumple X / No cumple)
2. Exactitud de los valores registrados (Cumple X / No cumple)
3. Existencia de soportes completos (Cumple / No cumple X)
4. Conciliación oportuna entre facturación y recaudo (Cumple / No cumple X)
5. Aplicación de controles internos (Cumple / No cumple X)

Observaciones: Soportes incompletos, conciliación extemporánea y fallas de control.

Firma del Auditor: J. Amaya

Fecha de Auditoría: 10-08-26

Nota. Formato original firmado por el equipo auditor. Resultado: registro oportuno: Cumple, exactitud de valores: Cumple, soportes completos: No cumple, conciliación oportuna: No cumple, control interno: No cumple.

Figura D.24

Captura del sistema contable ORBIS Registro R11, arrendatario Tigreros de la Curz Maryb'lla

ORBIS - CONTABILIDAD V 6.0 - DIC-17 [VERSIONES COMPRAS S.A.S.] 31-Dic-2025 - Angie Cabeza

Archivo Proceso Consultas Informes Cartera Administración Herramientas Facturación Zona de Clientes Ruta Inmobiliaria Soporte

Consulta de existencias con NIT

Código: 13002002 - CUENTAS POR COBRAR DE TERCEROS INMOBILIARIA Desde: MAYO Hasta: MAYO

NIT: TIGREROS DE LA CURZ MARYB'LLA (1062805022)

Impresión Gráfica Impresión Matricial

Tipo	Número	Fecha	Doc Ref	Detalle	Débitos	Créditos
				SALDO ABR/25	10.400.00	
IV	FEPA6097	03/05/2025	FEPA6097 01	ARRIENDOS MAY/2025 (130) CARRERA 23 30-25 T-3 A	1.150.000.00	
IV	FEPA6097	03/05/2025	FEPA6097 08	PAGO ADMIN MAY/2025 (130) CARRERA 23 30-25 T-3	174.400.00	
RB	0010086	13/05/2025	01	ARRIENDOS MAYO (130) CARRERA 23 30-25 T-3 APTO		1.342.800.00
IV	FEPA6217	19/05/2025	08	ADICION PAGO ADMIN MAY/2025 (130) CARRERA 23	9.200.00	
				SALDO MAY/25	9.200.00	

Recibo de banco: 0010086

Recibo de banco Cheques y Auditoría Lista Documentos Adjuntos

Efectivo

Cheques

Banco	Número	Valor

Auditoría

Usuario	Fecha	Hora	Evento	Estado	Acción
TATIANA	05/13/2025	14:24:54	CREACION DE RECIBO DE BANCO No. 0010086	ABIERTO	CREACION_RB
TATIANA	05/13/2025	14:24:55	CIERRE DE RECIBO DE BANCO No. 0010086	CERRADO	CIERRE_RB

ESP ES 4:59 p. m. 10/08/2026

Nota. Sistema ORBIS Contabilidad V6.0, módulo de consulta de auxiliares con NIT y recibo de banco.

Registro R12 Aristizabal Aristizabal Lahida Llaned

Figura D.25

Lista de chequeo diligenciada (Apéndice A) Registro R12, arrendatario Aristizabal Aristizabal Lahida Llaned

Apéndice A. Formato de lista de chequeo aplicada en la evaluación del proceso

Objetivo: Evaluar el nivel de cumplimiento de los criterios de auditoría de gestión aplicados a cada registro contable revisado del ciclo de facturación, recaudo y conciliación de cánones.

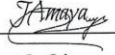
Instrucciones: Marcar con una X si el criterio se cumple o no se cumple para el registro evaluado; consignar observaciones cuando aplique.

ARRENDATARIO: ARISTIZABAL ARISTIZABAL LAHIDA LLANED

Criterios evaluados:

1. Registro oportuno de la operación (Cumple ☒ / No cumple ☐)
2. Exactitud de los valores registrados (Cumple ☒ / No cumple ☐)
3. Existencia de soportes completos (Cumple ☒ / No cumple ☐)
4. Conciliación oportuna entre facturación y recaudo (Cumple ☐ / No cumple ☒)
5. Aplicación de controles internos (Cumple ☒ / No cumple ☐)

Observaciones: Conciliación extemporánea (desfase en el cruce con extracto bancario).

Firma del Auditor: 

Fecha de Auditoría: 10-08-26

Nota. Formato original firmado por el equipo auditor. Resultado: registro oportuno: Cumple, exactitud de valores: Cumple, soportes completos: Cumple, conciliación oportuna: No cumple, control interno: Cumple.

Figura D.26

Captura del sistema contable ORBIS Registro R12, arrendatario Aristizabal Aristizabal Lahida Llaned

ORBIS - CONTABILIDAD V 6.0 - DIC-17 [VERSIONES COMPRAS S.A.S.] 31-Dic-2025 - Angie Cebesa

Archivo Procesos Consultas Informes Cartera Administración Herramientas Facturación Zona de Clientes Ruta Inmobiliaria Soporte

Consulta de auxiliares con nit

Código: 13802002 - CUENTAS POR COBRAR DE TERCEROS INMOBILIARIA Desde: MAYO

Nit: ARISTIZABAL ARISTIZABAL LAHIDA LLANED [1014104702] Hasta: MAYO

Impresión Gráfica Impresión Matricial

Tipo	Número	Fecha	Doc	Ref	Detalle	Debitos	Créditos
PV	FEPA098	03/05/2025	FEPA098	01	ARRIENDOS MAY/2025 (131) CALLE 37 18-02 10-18	14,679,326.00	
PV	FEPA098	03/05/2025	FEPA098	17	R/A DE ARRIENDO MAY/2025 (131) CALLE 37 18-02 10-18		2,627,053.00
PV	FEPA098	03/05/2025	FEPA098	12	RETEFENTE ARRENDATARIO MAY/2025 (131) CALLE 37 18-02 10-18		520,773.00
RB	0010192	25/05/2025		01	ABONO CUOTA NÚMERO 3 ARRIENDOS (131) CALLE 37 18-02 10-18		1,021,563.00
RB	0010194	25/05/2025		01	ARRIENDOS MAYO (131) CALLE 37 18-02 10-18		17,105,506.00
					SALDO MAY/25	7,151,343.00	

Recibo de banco: 0010194

Recibo de banco Cheques y Auditoría Lista Documentos Adjuntos

Electivo

Cheques

Banco	Número	Valor

Auditoría

Usuario	Fecha	Hora	Evento	Estado	Acción
TATIANA	05/29/2025	16:34:34	CREACION DE RECIBO DE BANCO No: 0010194	ABERTO	CREACION_RB
TATIANA	05/29/2025	16:34:35	CERRE DE RECIBO DE BANCO No: 0010194	CERRADO	CERRE_RB

ESP ES 4:59 p. m. 10/08/2026

Nota. Sistema ORBIS Contabilidad V6.0, módulo de consulta de auxiliares con NIT y recibo de banco.

Registro R13 Ramírez Uribe Diana

Figura D.27

Lista de chequeo diligenciada (Apéndice A) Registro R13, arrendatario Ramírez Uribe Diana

13

Apéndice A. Formato de lista de chequeo aplicada en la evaluación del proceso

Objetivo: Evaluar el nivel de cumplimiento de los criterios de auditoría de gestión aplicados a cada registro contable revisado del ciclo de facturación, recaudo y conciliación de cánones.

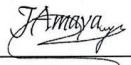
Instrucciones: Marcar con una X si el criterio se cumple o no se cumple para el registro evaluado; consignar observaciones cuando aplique.

ARRENDATARIO: RAMIREZ URIBE DIANA

Criterios evaluados:

1. Registro oportuno de la operación (Cumple ___ / No cumple X)
2. Exactitud de los valores registrados (Cumple ___ / No cumple X)
3. Existencia de soportes completos (Cumple X / No cumple ___)
4. Conciliación oportuna entre facturación y recaudo (Cumple X / No cumple ___)
5. Aplicación de controles internos (Cumple X / No cumple ___)

Observaciones: Causación extemporánea y diferencia en el valor registrado frente a la factura.

Firma del Auditor: 

Fecha de Auditoría: 10-08-26

Nota. Formato original firmado por el equipo auditor. Resultado: registro oportuno: No cumple, exactitud de valores:

No cumple, soportes completos: Cumple, conciliación oportuna: Cumple, control interno: Cumple.

Figura D.28

Captura del sistema contable ORBIS Registro R13, arrendatario Ramírez Uribe Diana

ORBIS - CONTABILIDAD V 6.0 - DIC-17 [INVERSIONES COMPAS S.A.S.] 31-Dic-2025 - Angie Cabeza

Archivo Procesos Consultas Informes Cartera Administración Herramientas Facturación Zona de Clientes Ruta Inmobiliaria Soporte

Consulta de auxiliares con nit

Código: 13802002 - CUENTAS POR COBRAR DE TERCEROS INMOBILIARIA Desde: MAYO Hasta: MAYO

Nit: RAMIREZ URIBE DIANA (1098795262)

Impresión Gráfica Impresión Multicópi

Tipo	Número	Fecha	Doc	Ref	Conc	Detalle	Debitos	Créditos
						SALDO ABR/25	124,294.00	
PV	FEPA6099	03/05/2025	FEPA6099	01		ARRENDOS MAY/2025 (134) CARRERA 8A 12-05 C.R. SA	1,300,456.00	
PV	FEPA6099	03/05/2025	FEPA6099	08		PAGO ADMON MAY/2025 (134) CARRERA 8A 12-05 C.R. E	\$52,000.00	
RB	0010223	31/05/2025		01		CANCE ARRENDOS MAYO (134) CARRERA 8A 12-05 C.R.		1,652,456.00
						SALDO MAY/25	124,294.00	

RECIBO DE BANCO: 0010223

Recibo de banco Cheques y Auditoría Lista Documentos Adjuntos

Electivo

Cheques

Banco	Número	Valor

Auditoría

Usuario	Fecha	Hora	Evento	Estado	Acción
TATIANA	05/31/2025	09:28:33	CREACION DE RECIBO DE BANCO No. 0010223	ABIERTO	CREACION_RB
TATIANA	05/31/2025	09:28:35	CIERRE DE RECIBO DE BANCO No. 0010223	CERRADO	CIERRE_RB

28°

ESP ES 3:53 p. m. 14/08/2026

Nota. Sistema ORBIS Contabilidad V6.0, módulo de consulta de auxiliares con NIT y recibo de banco.

Registro R14 Ruiz Páez Henry Santiago

Figura D.29

Lista de chequeo diligenciada (Apéndice A) Registro R14, arrendatario Ruiz Páez Henry Santiago

Apéndice A. Formato de lista de chequeo aplicada en la evaluación del proceso

Objetivo: Evaluar el nivel de cumplimiento de los criterios de auditoría de gestión aplicados a cada registro contable revisado del ciclo de facturación, recaudo y conciliación de cánones.

Instrucciones: Marcar con una X si el criterio se cumple o no se cumple para el registro evaluado; consignar observaciones cuando aplique.

ARRENDATARIO: RUIZ PAEZ HENRY SANTIAGO

Criterios evaluados:

1. Registro oportuno de la operación (Cumple X / No cumple)
2. Exactitud de los valores registrados (Cumple X / No cumple)
3. Existencia de soportes completos (Cumple / No cumple X)
4. Conciliación oportuna entre facturación y recaudo (Cumple / No cumple X)
5. Aplicación de controles internos (Cumple X / No cumple)

Observaciones: Ausencia de soporte completo y atraso en la conciliación del canon.

Firma del Auditor: *J. Amaya*

Fecha de Auditoría: 10-08-26

Nota. Formato original firmado por el equipo auditor. Resultado: registro oportuno: Cumple, exactitud de valores: Cumple, soportes completos: No cumple, conciliación oportuna: No cumple, control interno: Cumple.

Figura D.30

Captura del sistema contable ORBIS Registro R14, arrendatario Ruiz Páez Henry Santiago

ORBIS - CONTABILIDAD V 6.0 - DIC-17 [INVERSIONES COMPAS S.A.S.] 31-Dic-2025 - Angie Cabeza

Archivo Procesos Consultas Informes Cartera Administración Herramientas Facturación Zona de Clientes Ruta Inmobiliaria Soporte

Consulta de auxiliares con nit

Código: 13802002 - CUENTAS POR COBRAR DE TERCEROS INMOBILIARIA Desde: NOVIEMBRE Hasta: DICIEMBRE

Nr: RUIZ PAEZ HENRY SANTIAGO [1097491338]

Impresión Gráfica Impresión Matricial

Tipo	Número	Fecha	Doc Ref	Conc	Detalle	Débitos	Créditos
RB	0011262	12/11/2025	01		SALDO OCT/25		
FV	FE01135	12/11/2025	97		CANC ARRIENDO 22 DIAS DE NOV [141] CARRERA 34 4E	2,400,000.00	
FV	FEPAS962	12/11/2025	01		PAPELERIA ARRENDATARIOS [141] CARRERA 34 4B 531	275,000.00	
FV	FEPAS962	12/11/2025	17		OCCUPACION ARRIENDOS 22 DIAS NOV/2025 [141] CARRERA 34	1,760,000.00	
					IVA DE ARRIENDO 22 DIAS NOV/2025 [141] CARRERA 34	334,400.00	
					SALDO NOV/25		30,600.00

Recibo de banco: 0011262

Recibo de banco Cheques y Auditoría Lista Documentos Adjuntos

Documento CERRADO

Auditoría

Usuario	Fecha	Hora	Evento	Estado	Acción
CAROLINA	11/12/2025	17:30:41	CREACION DE RECIBO DE BANCO No. 0011262	ABIERTO	CREACION_RB
CAROLINA	11/12/2025	17:30:43	CIERRE DE RECIBO DE BANCO No. 0011262	CERRADO	CIERRE_RB

28°

ESP ES 3:55 p. m. 14/08/2026

Nota. Sistema ORBIS Contabilidad V6.0, módulo de consulta de auxiliares con NIT y recibo de banco.

Registro R15 Pérez Álvarez Gerly Lizeth

Figura D.31

Lista de chequeo diligenciada (Apéndice A) Registro R15, arrendatario Pérez Álvarez Gerly Lizeth

Apéndice A. Formato de lista de chequeo aplicada en la evaluación del proceso

Objetivo: Evaluar el nivel de cumplimiento de los criterios de auditoría de gestión aplicados a cada registro contable revisado del ciclo de facturación, recaudo y conciliación de cánones.

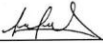
Instrucciones: Marcar con una X si el criterio se cumple o no se cumple para el registro evaluado; consignar observaciones cuando aplique.

ARRENDATARIO: PEREZ ALVAREZ GERLY LIZETH

Criterios evaluados:

1. Registro oportuno de la operación (Cumple ☒ / No cumple ☐)
2. Exactitud de los valores registrados (Cumple ☐ / No cumple ☒)
3. Existencia de soportes completos (Cumple ☒ / No cumple ☐)
4. Conciliación oportuna entre facturación y recaudo (Cumple ☒ / No cumple ☐)
5. Aplicación de controles internos (Cumple ☒ / No cumple ☐)

Observaciones: Error de digitación en el valor del canon; requiere nota contable de ajuste.

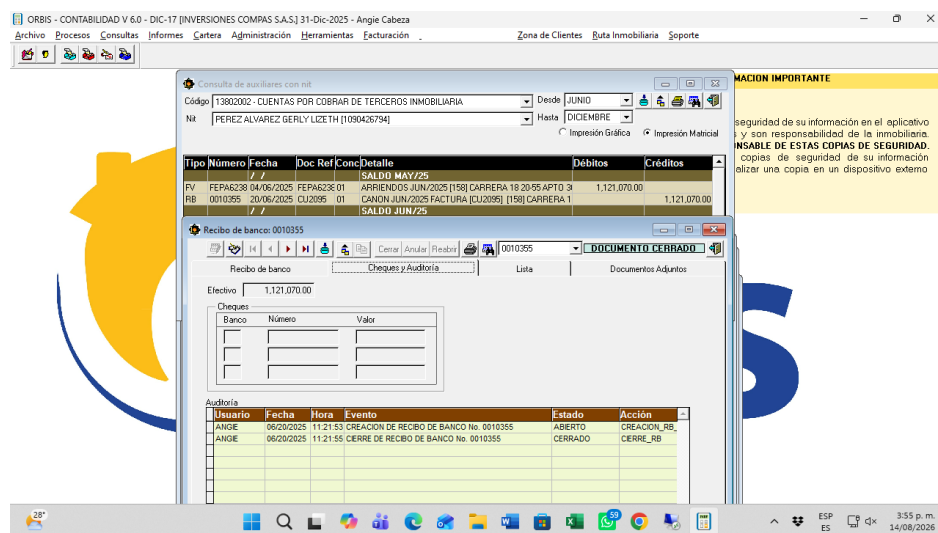
Firma del Auditor: 

Fecha de Auditoría: 10/08/26

Nota. Formato original firmado por el equipo auditor. Resultado: registro oportuno: Cumple, exactitud de valores: No cumple, soportes completos: Cumple, conciliación oportuna: Cumple, control interno: Cumple.

Figura D.32

Captura del sistema contable ORBIS Registro R15, arrendatario Pérez Álvarez Gerly Lizeth



ORBIS - CONTABILIDAD V 6.0 - DIC-17 [INVERSIONES COMPAS S.A.S.] 31-Dic-2025 - Angie Cabeza

Archivo Procesos Consultas Informes Cartera Administración Herramientas Facturación Zona de Clientes Ruta Inmobiliaria Soporte

Consulta de auxiliares con nit

Código: 13802002 - CUENTAS POR COBRAR DE TERCEROS INMOBILIARIA Desde: JUNIO

Nr: PEREZ ALVAREZ GERLY LIZETH (1090426794) Hasta: DICIEMBRE

Impresión Gráfica Impresión Matricial

Tipo	Número	Fecha	Doc	Ref	Conc	Detalle	Débitos	Créditos
RV	FEPA6238	04/06/2025	FEPA6238	01		SALDO MAY/25		
RV	FEPA6238	04/06/2025	FEPA6238	01		APRENDIDOS JUN/2025 (158) CARRERA 18 20:55 APTO 3	1,121,070.00	
RB	0010355	20/06/2025	CU2096	01		CANON JUN/2025 FACTURA (CU2096) (158) CARRERA 1		1,121,070.00
RV						SALDO JUN/25		

Recibo de banco: 0010355

Recibo de banco: Cheques y Auditoría

Efectivo: 1,121,070.00

Cheques

Banco	Número	Valor

Auditoría

Usuario	Fecha	Hora	Evento	Estado	Acción
ANGIE	06/20/2025	11:21:53	CREACION DE RECIBO DE BANCO No. 0010355	ASERIO	CREACION_RB,
ANGIE	06/20/2025	11:21:55	CERRE DE RECIBO DE BANCO No. 0010355	CERRADO	CERRER_RB

DOCUMENTO CERRADO

Lista Documentos Adjuntos

28°

ESP ES 3:55 p. m. 14/08/2026

Nota. Sistema ORBIS Contabilidad V6.0, módulo de consulta de auxiliares con NIT y recibo de banco.

Registro R16 Malave González Gladys del Valle

Figura D.33

Lista de chequeo diligenciada (Apéndice A) Registro R16, arrendatario Malave González Gladys del Valle

Apéndice A. Formato de lista de chequeo aplicada en la evaluación del proceso

16

Objetivo: Evaluar el nivel de cumplimiento de los criterios de auditoría de gestión aplicados a cada registro contable revisado del ciclo de facturación, recaudo y conciliación de cánones.

Instrucciones: Marcar con una X si el criterio se cumple o no se cumple para el registro evaluado; consignar observaciones cuando aplique.

ARRENDATARIO: MALAVE GONZALEZ GLADYS DEL VALLE

Criterios evaluados:

1. Registro oportuno de la operación (Cumple X / No cumple)
2. Exactitud de los valores registrados (Cumple X / No cumple)
3. Existencia de soportes completos (Cumple X / No cumple)
4. Conciliación oportuna entre facturación y recaudo (Cumple X / No cumple)
5. Aplicación de controles internos (Cumple X / No cumple)

Observaciones: Cumple con la totalidad de los criterios de auditoría de gestión.

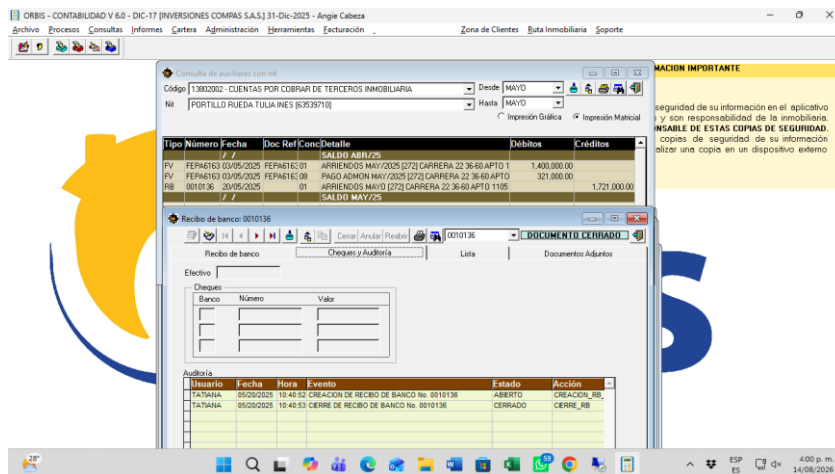
Firma del Auditor: 

Fecha de Auditoría: 10/08/26

Nota. Formato original firmado por el equipo auditor. Resultado: registro oportuno: Cumple, exactitud de valores: Cumple, soportes completos: Cumple, conciliación oportuna: Cumple, control interno: Cumple.

Figura D.34

Captura del sistema contable ORBIS Registro R16, arrendatario Malave González Gladys del Valle



Consulta de auxiliares con NIT

Código: 13002002 - CUENTAS POR COBRAR DE TERCEROS INMOBILIARIA Desde: MAYO

Ni: PORTILLO RUEGA TULIA INES [63535710] Hasta: MAYO

☐ Impresión Gráfica ☒ Impresión Matricial

Tipo	Número	Fecha	Doc	Ref	Conc	Detalle	Débitos	Créditos
IV	FEPA6163	03/05/2025	FEPA6163	01		ARRENDOS MAY/2025 [272] CARRERA 22-36-60 APTO 1	1,400,000.00	
IV	FEPA6163	03/05/2025	FEPA6163	08		PAGO ADMON MAY/2025 [272] CARRERA 22-36-60 APTO	321,000.00	
RB	0010136	20/05/2025		01		ARRENDOS MAYO [272] CARRERA 22-36-60 APTO 1105		1,721,000.00
SALDO MAY/25								

Recibo de banco: 0010136

Recibo de banco: Cheques y Auditoría

Documento CERRADO

Auditoría

Usuario	Fecha	Hora	Evento	Estado	Acción
TATIANA	05/29/2025	10:43:52	CREACION DE RECIBO DE BANCO No. 0010136	ABIERTO	CREACION_RB
TATIANA	05/29/2025	10:43:53	CERRAR RECIBO DE BANCO No. 0010136	CERRADO	CERRAR_RB

Nota. Sistema ORBIS Contabilidad V6.0, módulo de consulta de auxiliares con NIT y recibo de banco.

Registro R17 Medina Bohórquez Sandra Milena

Figura D.35

Lista de chequeo diligenciada (Apéndice A) Registro R17, arrendatario Medina Bohórquez Sandra Milena

19

Apéndice A. Formato de lista de chequeo aplicada en la evaluación del proceso

Objetivo: Evaluar el nivel de cumplimiento de los criterios de auditoría de gestión aplicados a cada registro contable revisado del ciclo de facturación, recaudo y conciliación de cánones.

Instrucciones: Marcar con una X si el criterio se cumple o no se cumple para el registro evaluado; consignar observaciones cuando aplique.

ARRENDATARIO: MEDINA BOHORQUEZ SANDRA MILENA

Criterios evaluados:

1. Registro oportuno de la operación (Cumple ☒ / No cumple ☐)
2. Exactitud de los valores registrados (Cumple ☒ / No cumple ☐)
3. Existencia de soportes completos (Cumple ☒ / No cumple ☐)
4. Conciliación oportuna entre facturación y recaudo (Cumple ☒ / No cumple ☐)
5. Aplicación de controles internos (Cumple ☒ / No cumple ☐)

Observaciones: Proceso oportuno, exacto y con soportes completos.

Firma del Auditor: 

Fecha de Auditoría: 10/08/26

Nota. Formato original firmado por el equipo auditor. Resultado: registro oportuno: Cumple, exactitud de valores: Cumple, soportes completos: Cumple, conciliación oportuna: Cumple, control interno: Cumple.

Figura D.36

Captura del sistema contable ORBIS Registro R17, arrendatario Medina Bohórquez Sandra Milena

ORBIS - CONTABILIDAD V 6.0 - DIC-17 (INVERSIONES COMPA S.A.S) 31-Dic-2025 - Angie Cabeza

Archivo Proceso Consultas Informes Cartera Administración Herramientas Ejecución Zona de Clientes Buta Inmobiliaria Soporte

Consulta de auxiliares con NIT

Código: 1380202 - CUENTAS POR COBRAR DE TERCEROS INMOBILIARIA Desde: MAYO Hasta: MAYO

NIT: MEDINA BOHORQUEZ SANDRA MILENA (109593703) Impresión Gráfica Impresión Matricial

Tipo	Número	Fecha	Doc. Ref.	Conc.	Detalle	Méritos	Créditos
					SALDO ABR/25		288.272,00
PV	FEPA8105	03/05/2025	FEPA8105	01	ARRENDOS MAY/2025 (166) CARRERA 24 10 30 T 1 APT	327.132,00	
PV	FEPA8105	03/05/2025	FEPA8105	08	PAGO ADMON MAY/2025 (166) CARRERA 24 10 30 T 1 APT	198.000,00	
PV	FEPA8211	13/05/2025		08	ADICION PAGO ADMON MAY/2025 (166) CARRERA 24 10	21.000,00	
RB	0010196	29/05/2025		01	CANCE SALDO MAYO ABOHO ARRIENDO JUNIO (166) CA		1.041.146,00
					SALDO MAY/25		103.208,00

RECIBO DE BANCO: 0010196

Recibo de banco: 0010196

Electivo

Cheques y Auditoría

Banco	Número	Valor

Auditoría

Usuario	Fecha	Hora	Evento	Estado	Acción
TATIANA	05/26/2025	16:42:53	CREACION DE RECIBO DE BANCO No. 0010196	ABERTO	CREACION_RS
TATIANA	05/26/2025	16:42:53	CIERRE DE RECIBO DE BANCO No. 0010196	CERRADO	CIERRE_RB

356 p. m. 14/08/2026

Nota. Sistema ORBIS Contabilidad V6.0, módulo de consulta de auxiliares con NIT y recibo de banco.

Registro R18 Velasco Rincón Maryory

Figura D.37

Lista de chequeo diligenciada (Apéndice A) Registro R18, arrendatario Velasco Rincón Maryory

Apéndice A. Formato de lista de chequeo aplicada en la evaluación del proceso

Objetivo: Evaluar el nivel de cumplimiento de los criterios de auditoría de gestión aplicados a cada registro contable revisado del ciclo de facturación, recaudo y conciliación de cánones.

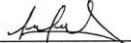
Instrucciones: Marcar con una X si el criterio se cumple o no se cumple para el registro evaluado; consignar observaciones cuando aplique.

ARRENDATARIO: VELASCO RINCON MARYORY

Criterios evaluados:

1. Registro oportuno de la operación (Cumple ☒ / No cumple ☐)
2. Exactitud de los valores registrados (Cumple ☐ / No cumple ☒)
3. Existencia de soportes completos (Cumple ☒ / No cumple ☐)
4. Conciliación oportuna entre facturación y recaudo (Cumple ☒ / No cumple ☐)
5. Aplicación de controles internos (Cumple ☐ / No cumple ☒)

Observaciones: Registro duplicado; presenta inconsistencia de valor y falta de control previo.

Firma del Auditor: 

Fecha de Auditoría: 10/08/26

Nota. Formato original firmado por el equipo auditor. Resultado: registro oportuno: Cumple, exactitud de valores: No cumple, soportes completos: Cumple, conciliación oportuna: Cumple, control interno: No cumple.

Figura D.38

Captura del sistema contable ORBIS Registro R18, arrendatario Velasco Rincón Maryory

ORBIS - CONTABILIDAD V 6.0 - DIC-17 (INVERSIONES COMPAS S.A.S.) 31-Dic-2025 - Angie Cabeza

Archivo Procesos Consultas Informes Cartera Administración Herramientas Estructuración Zona de Clientes Buta Inmobiliaria Soporte

Consulta de auxiliares con nit

Código: 13802002 - CUENTAS POR COBRAR DE TERCEROS INMOBILIARIA Desde: MAYO Hasta: MAYO

Nit: VELASCO RINCON MARYORY (1094368956)

Impresión Gráfica Impresión Matricial

Tipo	Número	Fecha	Doc Ref	Conc	Detalle	Debitos	Créditos
					SALDO ABR/25	42,000.00	
FV	FEP6106	03/05/2025	FEP6106 01		ARRIENDOS MAY/2025 (167) CARRERA 24 10-30 T-2 APT	890,845.00	
FV	FEP6106	03/05/2025	FEP6106 08		PAGO ADMON MAY/2025 (167) CARRERA 24 10-30 T-2 APT	196,000.00	
FV	FEP6210	19/05/2025	08		ADICION PAGO ADMON MAY/2025 (167) CARRERA 24 10	21,000.00	
RB	0010131	20/05/2025	01		CANCE ARRIENDOS MAYO (167) CARRERA 24 10-30 T-2		1,128,845.00
					SALDO MAY/25	21,000.00	

RECIBO DE BANCO: 0010131

Recibo de banco Cheques y Auditoría Lista Documentos Adjuntos

DOCUMENTO CERRADO

Recibo de banco

Efectivo

Cheques

Banco	Número	Valor

Auditoría

Usuario	Fecha	Hora	Evento	Estado	Acción
TATIANA	05/20/2025	10:34:32	CREACION DE RECIBO DE BANCO No. 0010131	ABIERTO	CREACION_RB
TATIANA	05/20/2025	10:34:33	CIERRE DE RECIBO DE BANCO No. 0010131	CERRADO	CIERRE_RB

26°

ESP ES 3:58 p. m. 14/08/2026

Nota. Sistema ORBIS Contabilidad V6.0, módulo de consulta de auxiliares con NIT y recibo de banco.

Registro R19 Páez Laguado Jhon Freddy

Figura D.39

Lista de chequeo diligenciada (Apéndice A) Registro R19, arrendatario Páez Laguado Jhon Freddy

Apéndice A. Formato de lista de chequeo aplicada en la evaluación del proceso

Objetivo: Evaluar el nivel de cumplimiento de los criterios de auditoría de gestión aplicados a cada registro contable revisado del ciclo de facturación, recaudo y conciliación de cánones.

Instrucciones: Marcar con una X si el criterio se cumple o no se cumple para el registro evaluado; consignar observaciones cuando aplique.

ARRENDATARIO: PAEZ LAGUADO JHON FREDDY

Criterios evaluados:

1. Registro oportuno de la operación (Cumple ☒ / No cumple ☐)
2. Exactitud de los valores registrados (Cumple ☐ / No cumple ☒)
3. Existencia de soportes completos (Cumple ☐ / No cumple ☒)
4. Conciliación oportuna entre facturación y recaudo (Cumple ☐ / No cumple ☒)
5. Aplicación de controles internos (Cumple ☐ / No cumple ☒)

Observaciones: Incumplimiento generalizado en oportunidad, soportes, valores y controles.

Firma del Auditor: _____

Fecha de Auditoría: 10/08/26

Nota. Formato original firmado por el equipo auditor. Resultado: registro oportuno: Cumple, exactitud de valores: No cumple, soportes completos: No cumple, conciliación oportuna: No cumple, control interno: No cumple.

Figura D.40

Captura del sistema contable ORBIS Registro R19, arrendatario Páez Laguado Jhon Freddy

ORBIS - CONTABILIDAD V 6.0 - DIC-17 [INVERSIONES COMPAS S.A.S.] 31-Dic-2025 - Angie Cabeza

Archivo Procesos Consultas Informes Cartera Administración Herramientas Facturación Zona de Clientes Ruta Inmobiliaria Soporte

Recibo de banco: 0011399

Encabezado: Fecha 30/11/2025 Número 0011399 ID 24325 ANGIE APE NIT Consignación Valor 1,849,454.00

Apellido JAMES PACHECO ELSI - 37748316 Banco 02

Concepto 01 CANC ARRIENDO NOV [21] CALLE 37 15-26 3º PISO BODE Número

Documento Fecha 28/11/2025

Código	NIT	Conc	Detalle	Debito	Crédito	Doc
11100509	37748316	01	CANC ARRIENDO NOV [21] CALLE 37	1,849,454.00		
13050501	37748316	01	CANC ARRIENDO NOV [21] CALLE 37		1,849,454.00	

Nr 37748316 - JAMES PACHECO ELSI

Detalle CANC ARRIENDO NOV [21] CALLE 37 15-26 3º PISO BODEGA 300 PASAJE SKALA

Diferencia 0.00 Debitos 1,849,454.00 Créditos 1,849,454.00

2,339 Recibos de banco DICIEMBRE/2025

INFORMACION IMPORTANTE

Apreciado cliente:

Recuerde que las copias de seguridad de su información en el aplicativo ORBIS son muy importantes y son responsabilidad de la inmobiliaria. DGI SAS NO SE HACE RESPONSABLE DE ESTAS COPIAS DE SEGURIDAD. Le recomendamos realizar copias de seguridad de su información diariamente, y cada mes realizar una copia en un dispositivo externo (USB, Disco Duro Externo)

Feliz día

Nota. Sistema ORBIS Contabilidad V6.0, módulo de consulta de auxiliares con NIT y recibo de banco.

Registro R20 Ávila Arévalo Melissa Lorena

Figura D.41

Lista de chequeo diligenciada (Apéndice A) Registro R20, arrendatario Ávila Arévalo Melissa Lorena

Apéndice A. Formato de lista de chequeo aplicada en la evaluación del proceso

Objetivo: Evaluar el nivel de cumplimiento de los criterios de auditoría de gestión aplicados a cada registro contable revisado del ciclo de facturación, recaudo y conciliación de cánones.

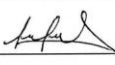
Instrucciones: Marcar con una X si el criterio se cumple o no se cumple para el registro evaluado; consignar observaciones cuando aplique.

ARRENDATARIO: AVILA AREVALO MELISSA LORENA

Criterios evaluados:

1. Registro oportuno de la operación (Cumple ☒ / No cumple ☐)
2. Exactitud de los valores registrados (Cumple ☒ / No cumple ☐)
3. Existencia de soportes completos (Cumple ☒ / No cumple ☐)
4. Conciliación oportuna entre facturación y recaudo (Cumple ☒ / No cumple ☐)
5. Aplicación de controles internos (Cumple ☒ / No cumple ☐)

Observaciones: Cumple satisfactoriamente con todos los parámetros evaluados.

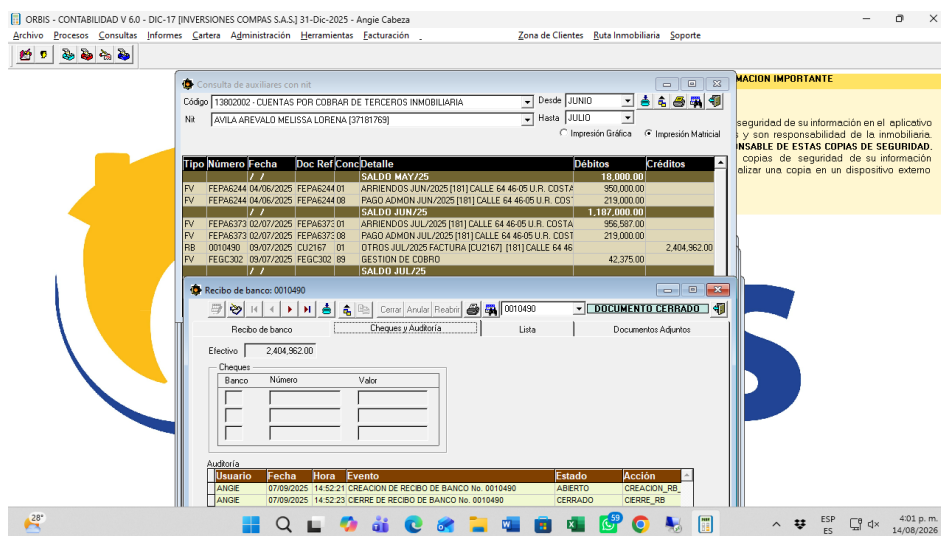
Firma del Auditor: 

Fecha de Auditoría: 10/08/26

Nota. Formato original firmado por el equipo auditor. Resultado: registro oportuno: Cumple, exactitud de valores: Cumple, soportes completos: Cumple, conciliación oportuna: Cumple, control interno: Cumple.

Figura D.42

Captura del sistema contable ORBIS Registro R20, arrendatario Ávila Arévalo Melissa Lorena



Consulta de auxiliares con nit

Código: 13002002 - CUENTAS POR COBRAR DE TERCEROS INMOBILIARIA Desde: JUNIO Hasta: JULIO

Nit: AVILA AREVALO MELISSA LORENA (37181769)

Tipo	Número	Fecha	Doc Ref	Conc	Detalle	Débitos	Créditos
					SALDO MAY/25	18,000.00	
FV	FEP6244	04/06/2025	FEP6244 01		ARRIENDOS JUN/2025 (181) CALLE 64 46-05 U.R. COSTA	950,000.00	
FV	FEP6244	04/06/2025	FEP6244 08		PAGO ADMIN JUN/2025 (181) CALLE 64 46-05 U.R. COSTA	213,000.00	
					SALDO JUN/25	1,107,000.00	
FV	FEP6373	02/07/2025	FEP6373 01		ARRIENDOS JUL/2025 (181) CALLE 64 46-05 U.R. COSTA	956,587.00	
FV	FEP6373	02/07/2025	FEP6373 08		PAGO ADMIN JUL/2025 (181) CALLE 64 46-05 U.R. COSTA	213,000.00	
RB	0010490	09/07/2025	CU2167 01		OTROS JUL/2025 FACTURA (CU2167) (181) CALLE 64 46		2,404,962.00
FV	FEP6302	09/07/2025	FEP6302 08		GESTION DE COBRRO	42,375.00	
					SALDO JUL/25		

Recibo de banco: 0010490

Recibo de banco: Cheques y Auditoría

Efectivo: 2,404,962.00

Auditoría

Usuario	Fecha	Hora	Evento	Estado	Acción
ANGIE	07/09/2025	14:52:21	CREACION DE RECIBO DE BANCO No. 0010490	ABIERTO	CREACION_RB
ANGIE	07/09/2025	14:52:23	CERRAR RECIBO DE BANCO No. 0010490	CERRADO	CERRAR_RB

Nota. Sistema ORBIS Contabilidad V6.0, módulo de consulta de auxiliares con NIT y recibo de banco.

Con base en la evidencia obtenida a través de los procedimientos anteriores, se concluye que el ciclo de facturación, recaudo y conciliación de cánones presenta una eficacia operativa Media, con riesgos relevantes sin mitigar en las etapas de registro contable y conciliación. Esta conclusión sustenta los tres hallazgos de auditoría estructurados en el numeral 4.2.7 y constituye la base para las propuestas de mejora del Objetivo Específico 3.