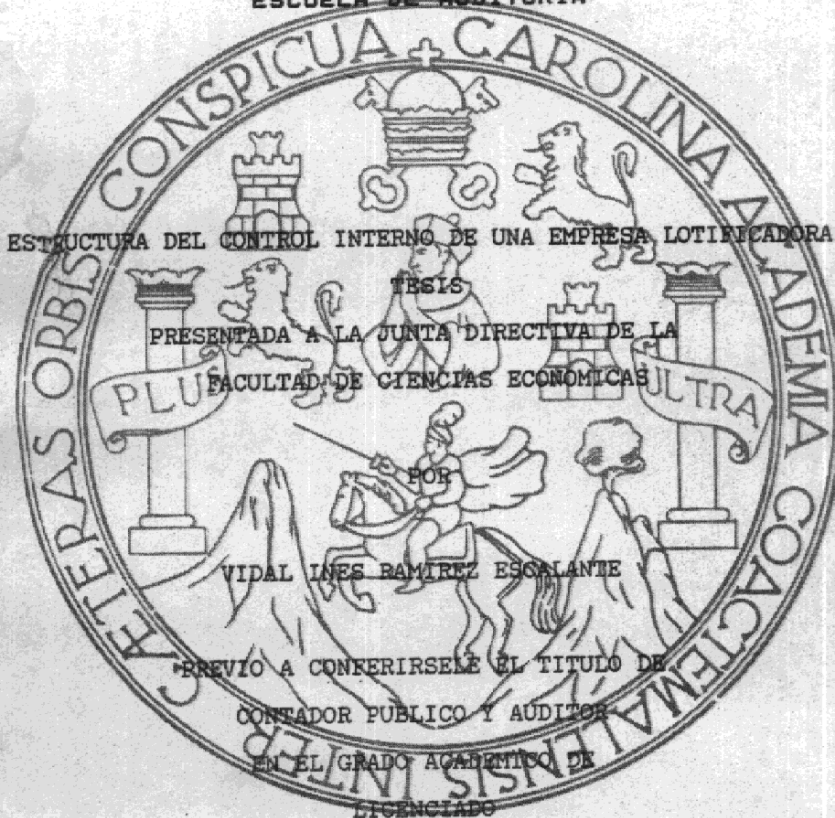


UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS  
ESCUELA DE AUDITORIA



Guatemala. Octubre de 1998

**MIEMBROS DE LA JUNTA DIRECTIVA**  
**FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS**  
**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA**

Decano  
Secretaria  
Vocal I  
Vocal II  
Vocal III  
Vocal IV  
Vocal V

Lic. Donato Santiago Monzón Villatoro  
Licda Dora Elizabeth Lemus Quevedo  
Lic. Jorge Eduardo Soto  
Lic. Andrés Guillermo Castillo Nowell  
Lic. Victor Hugo Recinos Salas  
P.C. Julissa Marisol Pinelo Machorro  
P.C. Miguel Angel Tzoc Morales

**PROFESIONALES QUE PRACTICARON LOS EXAMENES DE AREAS PRACTICAS**

**AREAS**

**EXAMINADORES**

Matemática-Estadística  
Contabilidad  
Auditoría

Lic. Victor Manuel Cifuentes Rodas  
Lic. José Rolando Ortega Barrada  
Lic. Walter Augusto Cabrera Hernández

**JURADO QUE PRACTICO EL EXAMEN PRIVADO DE TESIS**

Presidente  
Examinador  
Examinador

Lic. Jorge Alberto Trujillo Corzo  
Lic. Angela Lilia López Vela  
Lic. Edgar Valdés Castañeda

Lic. Sandra E. Estrada K.  
Contador Pública y Auditor

Guatemala, 20 noviembre de 1997

Licenciado


Donato Santiago Monzón Villatoro  
Decano de la Facultad de Ciencias Económicas  
Universidad de San Carlos de Guatemala  
Ciudad Universitaria, Zona 12.  
Ciudad de Guatemala.

Estimado Señor Decano:

De conformidad con el oficio de esa decanatura, procedí a prestar asesoría al señor VIDAL INES RAMIREZ ESCALANTE, en el desarrollo de su trabajo de tesis "ESTRUCTURA DEL CONTROL INTERNO DE UNA EMPRESA LOTIFICADORA" que deberá presentar para someterse al examen de graduación profesional, previo a optar al título de Contador Público y Auditor en el grado académico de Licenciado.

En mi opinión el trabajo de tesis presentado por el señor Vidal Ramírez llena los requisitos académicos necesarios para ser aceptado, para su discusión y defensa en su examen general público.

Sin otro particular, quedo del señor Decano, su atenta y segura servidora.



Licenciada Sandra E. Estrada K.  
Contador Público y Auditor  
Colegiada No. 3427

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS  
DE GUATEMALA



FACULTAD DE  
CIENCIAS ECONOMICAS

Edificio "S-8"  
Ciudad Universitaria, Zona 12  
Guatemala, Guatemala

**DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS. GUATEMALA,  
DOCE DE OCTUBRE DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO.**

Con base en lo estipulado en el Artículo 23°. Del Reglamento de Evaluación Final de Exámenes de Areas Prácticas y Examen Privado de Tesis y el Acta AUD. 20-98, donde consta que el estudiante VIDAL INES RAMIREZ ESCALANTE, ha aprobado su Examen Privado de Tesis, se le autoriza la impresión del Trabajo de Tesis, denominado "ESTRUCTURA DEL CONTROL INTERNO DE UNA EMPRESA LOTIFICADORA".

Atentamente,

"ID Y ENSEÑANZA A TODOS"

LICDA. DORA ELIZABETH LEMUS QUEVEDO  
SECRETARIA



LIC. DONATO MONZON VILLATORO  
DEZANO



DEDICATORIA

A DIOS:

Dios Santo. Fuerte. Inmortal y Misericordioso

A MIS PADRES:

Vidal Inés Ramírez Arias  
María Teresa Escalante

A MIS HERMANOS:

Elda, Orlando, Zonnia y Oscar

A MIS CUNADOS:

Iris Carolina. Sergio Valdemar

A MIS SOBRINOS:

Orlando. Carolina. Elda

## INDICE

|  | Página |
|--|--------|
| Introducción.  |        |
| CAPITULO I   |        |
| I. Empresa Lotificadora.   |        |
| 1.1. Objetivos   | 1      |
| 1.2. Organización y Funciones  | 2      |
| 1.3. Proceso de Urbanización y Regulación Legal                                    | 7      |
| CAPITULO II  |        |
| 2. Control Interno Administrativo y Contable.                                      |        |
| 2.1. Estructura del Control Interno  | 15     |
| 2.2. Elementos del Control Interno   | 16     |
| 2.3. Importancia y Alcances  | 17     |
| CAPITULO III   |        |
| 3. Implantación del Control Interno en<br>Empresas Lotificadoras.                  |        |
| 3.1. Características   | 22     |
| 3.2. La Contabilidad y Otros Registros   | 23     |
| 3.3. Políticas y Procedimientos de Trabajo   | 31     |
| 3.4. Auditoría Interna   | 44     |
| CAPITULO IV  |        |
| 4. Evaluación de la Estructura del Control Interno<br>en una Empresa Lotificadora. |        |
| 4.1. Importancia   | 46     |
| 4.2. Métodos y Técnicas de Evaluación  | 50     |

## CAPITULO V

5. Ventajas desde el Punto de Vista Contable y  
Financiero de un Control Interno Efectivo.

|   |     |
|---|-----|
| 5.1. Obtener una Adecuada Fijación de los<br>Precios de los Lotes                 | 63  |
| 5.2. Medir la Eficiencia Operacional  | 65  |
| 5.3. Que los Registros Contables Sean<br>Confiables, Veraces y Oportunos          | 66  |
| 5.4. CASO PRACTICO No.1<br>Contabilización de Ventas a Plazos                     | 68  |
| 5.5. CASO PRACTICO No.2<br>Cuadros Estadísticos de Cuentas<br>Por Cobrar a Plazos | 79  |
| Conclusiones  | 103 |
| Recomendaciones   | 105 |
| Bibliografía  | 107 |
| Anexo   |     |

## INTRODUCCION

En Guatemala se ha venido dando un incremento poblacional, el cual hace de suma importancia, meditar sobre los aspectos físicos del habitar y de las empresas que se dedican a brindar parte de este servicio vital como lo son las empresas lotificadoras.

La actividad de las empresas lotificadoras consiste en brindar terreno a personas que por lo general carecen de vivienda, es por ello el alto porcentaje de demanda existente. En aspectos internos propiamente dichos van experimentando transformaciones; por lo que surge la necesidad de implementar normas y procedimientos que conduzcan al control más eficaz en el desenvolvimiento de las diferentes actividades que realizan, para minimizar riesgos y prevenir la ocurrencia de irregularidades.

Dada la importancia del control que minimice los errores en la organización, el objetivo principal de este trabajo ha sido determinar la necesidad del control interno efectivo con la intervención del Contador Público y Auditor, quien actuará como un experto en materia contable y procedimientos de control, que permitan hacer uso razonable de los recursos con que cuenta la empresa y así mejorar su servicio.



Es necesario conocer la importancia del control interno y la finalidad de éste: que implica la seguridad de que los objetivos perseguidos serán logrados mediante el sistema.

En general el uso del Control Interno adecuado permite a la Gerencia tener en cualquier momento la información oportuna, exacta y veraz, pudiendo utilizar cualquier tipo de medida que le parezca apropiada.

El presente informe ESTRUCTURA DEL CONTROL INTERNO DE UNA EMPRESA LOTIFICADORA, producto de la experiencia e investigación en el campo de Contaduría Pública y Auditoría, contiene los aspectos más destacados relacionados con el tema, dividido en cinco capítulos así: Capítulo I, en este primer capítulo se conceptualiza lo referente a las empresas lotificadoras, objetivos, organización, proceso de urbanización y regulación legal. Seguidamente en el Capítulo II, se aborda el tema del Control Interno, estructura, elementos e importancia.

En el Capítulo III se incluyen los aspectos más importantes en la Implantación del Control Interno en la Empresa Lotificadora; tomando en cuenta características, importancia de la contabilidad, políticas y procedimientos de trabajo y Auditoría Interna. Capítulo IV, este capítulo

comprende la importancia de la evaluación del control interno. así como los métodos y técnicas de evaluación.

El Capítulo V trata de las ventajas que se obtienen desde el punto de vista contable y financiero de aplicar un control interno efectivo. Asimismo se presentan dos casos prácticos: el primero que trata de la forma de contabilizar las ventas a plazos de los lotes, y el segundo que sugiere cuadros estadísticos que ayudarán a la empresa lotificadora a mantener un control sobre su aspecto más relevante que son sus cuentas por cobrar.

Por último con base en las investigaciones realizadas se presentan las conclusiones y recomendaciones, así como un anexo, que se espera sirvan de apoyo a los estudiosos de la materia y una buena base para investigaciones futuras.

## CAPITULO I

### I. Empresa Lotificadora.

#### 1.1. Objetivos

La escasez de vivienda ha llegado a constituir actualmente un problema nacional, por el constante crecimiento de las poblaciones urbanas, el que a su vez ha dado lugar a una intensa demanda de parcelas destinadas a la construcción de casas, situación que dio oportunidad a la iniciativa privada para dedicarse a la creación y negocio de parcelamientos en zonas urbanas y suburbanas.

Las empresas que se dedican directa o indirectamente con ánimo de lucro, a efectuar operaciones de parcelamientos urbanos, efectuando división de una o varias fincas con el fin de formar otras menores, reciben el nombre de Empresas Lotificadoras. 1 /

Las Empresas Lotificadoras toman en cuenta los factores que intervienen en la vida y desarrollo de la comunidad, se proponen brindar a los habitantes actuales y futuros, el ambiente más adecuado al bienestar físico y moral, debiendo antes de utilizar el terreno, preparar el camino para la distribución urbana, señalando zonas residenciales, comerciales, industriales, recreativas y públicas, con base a las modificaciones y tendencias de la población, ritmo de

---

1 Artículo 1 y 2, Decreto No. 1427 del Congreso de la República, Ley de Parcelamientos Urbanos.

crecimiento o decrecimiento y las necesidades comerciales.

Estas empresas son controladas por un grupo reducido de propietarios y empresas inmobiliarias, siendo este control con fines puramente especulativos, que se apoyan en la demanda incrementada que presiona por terrenos con localizaciones adecuadas en relación a la fuente de trabajo, infraestructura y servicios urbanos. Así también controlan el costo de la tierra, que adquirió sobre precio, debido a la demanda creciente de terrenos para viviendas.

1.2. Organización y Funciones

De acuerdo a la investigación realizada para el presente trabajo, las Empresas Lotificadoras están organizadas en diversos tipos de sociedad mercantil, prevaleciendo la sociedad anónima, debido a las ventajas que ofrece; su estructura se conforma así:

- Junta de Accionistas: Está integrada por los accionistas de la empresa, quienes nombran el Consejo Administrativo, que puede ser integrado por los mismos accionistas o no, electos en asamblea general.
- Consejo de Administración: Es el encargado de nombrar al gerente general y representante legal, quien tiene jerarquía sobre los departamentos que conforman la empresa: Departamento de Ventas, Departamento Administrativo, Departamento Financiero, Auditoría

Interna, y Departamento Jurídico.

- **Gerencia General:** Es el órgano ejecutivo superior. que vela por el cumplimiento de las resoluciones dictadas por el Consejo Administrativo. se encarga de la planeación, desarrollo de procedimientos, coordinación, control de operaciones, informes y soportes, además es responsable de los resultados; lo integra el gerente general, quien tiene la representación legal de la empresa, y la secretaria de la gerencia.
- **Departamento de Ventas:** Es el encargado de obtener proyectos para lotificar, realizar estudios de mercado, dictar políticas de ventas, programar publicidad y promocionar negocios, preparar salas de ventas, establecer servicios necesarios en la lotificación, fraccionamiento y acceso; el cual está integrado como mínimo por el gerente de ventas, secretaria de ventas, asistente de ventas, vendedores y promotor de mercadeo.
- **Departamento Administrativo:** Tiene la responsabilidad de la administración de la empresa, manejo de personal, compras y contrataciones, secretaria general y servicios; lo integran el gerente administrativo, secretaria, recepcionista, encargado de compras, de personal y mensajero.
- **Departamento Financiero:** Se encarga del manejo de las finanzas en general, registros contables, cuentas

corrientes y control de cobros, ingresos y egresos, formado por el gerente financiero, secretaria, contador general, asistente de contabilidad, encargado de cuenta corriente, y cobradores.

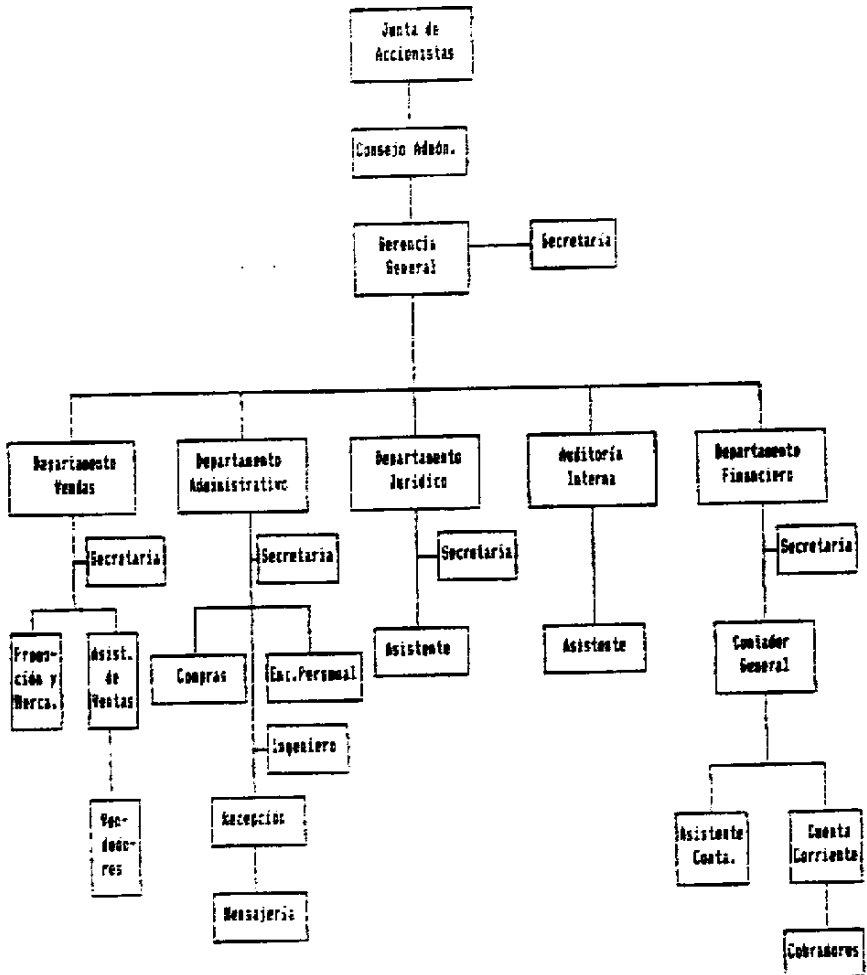
- Auditoría Interna: Es la encargada de la implementación y revisión de los controles en general, revisión de operaciones, control de inventarios, conciliaciones bancarias, corte de formas, elaboración de informes a la gerencia general, está integrado de acuerdo al tamaño de la empresa; como mínimo consta de un Auditor titulado y un asistente.

- Departamento Jurídico: Es el encargado de brindar asesoría en el ramo legal y judicial, elabora los contratos de compra-venta de lotes, rescisiones, y registros legales correspondientes, otras actividades específicas encargadas por la gerencia general o el consejo administrativo; integrado por Abogado y Notario titulado, secretaria y asistente(s).

Al analizar las funciones de las empresas lotificadoras, no debemos omitir la función social que desempeñan, ya que dotan a personas desposeídas de tierra, el lugar idóneo, donde pueden cimentar el hogar, base de la sociedad guatemalteca, de acuerdo a las posibilidades económicas de los demandantes. a continuación se resumen las funciones que estas empresas realizan:

- Establecer necesidades de la población en cuanto a problemática de vivienda, considerando la capacidad de pago del sector más necesitado de vivienda.
- Establecer necesidades y exigencias donde se requiere una lotificación.
- Buscar proyectos para lotificar, proporcionando como mínimo los servicios que las autoridades exigen: drenajes, luz, agua, calles asfaltadas o pavimentadas, áreas verdes y escolares.
- Brindar financiamiento al cliente, la mayoría de las ventas se realizan al crédito. A plazos de 5, 10 y 15 años.
- Manejo de cartera de clientes, etc.

# ORGANIGRAMA DE UNA EMPRESA LOTIFICADORA





### 1.3. Proceso de Urbanización y Regulación Legal

#### **Proceso de Urbanización:**

Para realizar los trabajos iniciales básicos, que ayudan a resolver en forma técnica los problemas que se presentan en el desarrollo de la planificación urbanística dentro de las áreas de influencia urbana, hay que considerar las siguientes definiciones:

**-Área de influencia urbana:** Es la que conforma y circunda a una ciudad, en la cual se hacen sentir los efectos de su crecimiento y desarrollo.

**-Lotificación:** Es todo fraccionamiento de terreno en más de cinco lotes con apertura de nuevas calles.

**-Servicio público:** Es todo aquel que se presta para uso de la comunidad.

**-Zona de servidumbre y reserva:** Son áreas que demarcan las municipalidades, dentro del área de influencia urbana respectiva, destinadas a fines públicos futuros.

**-Zonificación:** Es la determinación del uso más conveniente de los terrenos para beneficio integral de la ciudad.

**-Sistema vial:** Es la red de comunicaciones destinada a canalizar el movimiento de vehículos y peatones.

**-Plan regulador:** Es el conjunto de recomendaciones, formulado en base al análisis de necesidades y recursos de la ciudad, proporcionan un programa para girar con el máximo de eficiencia y en la forma conveniente para la sociedad.

"Los Consejos de las Municipalidades de la República aprobarán y pondrán en vigor de su jurisdicción los reglamentos que sean necesarios para su aplicación, así como los que se refieren a la delimitación de áreas de influencia urbana, y todas las demás disposiciones que se relacionan con la solución de problemas urbanísticos." 2 /

Las Municipalidades procederán:

a- A estudiar la instrumentación del proyecto urbanístico para determinar: La forma de financiamiento, las etapas de realización, la reglamentación y zonificación necesaria.

b- Preparar el programa de rehabilitación urbana. 3 /

El área de influencia urbana de la ciudad de Guatemala encierra la ciudad y terrenos que le rodean, susceptibles de incorporarse a sus sectores urbanos, la municipalidad de Guatemala es la obligada a ejercer el control urbanístico sobre dicha área.

Las Municipalidades de la República tienen delimitadas las respectivas áreas de influencia urbana, si no son competentes de sufragar independientemente los gastos que esto ocasiona, se asesorarán de la Dirección General de Obras Públicas, para que la determinación del área de influencia urbana se ajuste a los principios técnicos de la

---

2 Artículos 3, 4 y 5 literal a), Decreto No. 538 del Congreso de la República, Ley Preliminar del Urbanismo.

3 III, artículo 5 literal c).

materia y a las condiciones y necesidades de cada jurisdicción.

De conformidad a lo expuesto todo proceso de urbanización se regirá por lo establecido en los reglamentos municipales, tomando en cuenta el reglamento de la Municipalidad de Guatemala que por ser el más completo es de observancia general y obligatoria para todas aquellas personas individuales o jurídicas, públicas o privadas que deseen realizar actividades relacionadas con el desarrollo de urbanizaciones. Las empresas urbanísticas deberán cumplir con requisitos de anteproyecto, y proyecto de lotificación siguiente:

**Anteproyecto:**

- 1- Solicitud de autorización del anteproyecto a la Sección de Lotificación de la Municipalidad, en original y dos copias.
- 2- Certificación de Registro de la Propiedad Inmueble, la primera y última inscripción de dominio de la finca.
- 3- Carta poder cuando el gestor no es el propietario.
- 4- Memoria descriptiva del tipo de lotificación que se desea ejecutar. Ejemplo:

| Sector tipo | Area      | Frente    |
|-------------|-----------|-----------|
| "A"         | 180.00 M2 | 8 metros  |
| "B"         | 250.00 M2 | 12 metros |
| "C"         | 400.00 M2 | 15 metros |
| "D"         | 680.00 M2 | 20 metros |

#### Quinta categoría

| Tipo | Area       | Frente      |
|------|------------|-------------|
| R-1  | 159-136 M2 | 7.20 metros |
| R-2  | 135-118 M2 | 6.80 metros |
| R-3  | 115-91 M2  | 6.00 metros |

- 5- Plano de localización respecto a la ciudad.
- 6- Plano general de lotes, calles y áreas de servicio a ceder.
- 7- Plano topográfico con lotes y calles. (todos los planos firmados por el ingeniero encargado del diseño)
- 8- El diseño del proyecto debe considerar, 10% para área verde, área escolar 6%, área deportiva del 7% al 10% del área privada, área de reforestación 10%.

#### Requisitos del proyecto:

- 1- Solicitud de autorización del proyecto a la Sección de Lotificación de la Municipalidad.
- 2- Certificación de Registro de la Propiedad Inmueble, la primera y última inscripción de dominio de la finca.

cuando son varias fincas se exige la unificación de ellas.

- 3- Carta poder cuando el gestor no es el propietario.
- 4- Memoria descriptiva del proyecto, memoria del cálculo matemático de todas las instalaciones y costo total.
- 5- Planos de lotificación, curvas de nivel, geometría de ejes, planta de perfil y razantes de cada calle, distribución de agua, drenajes, electricidad, red telefónica y plan de trabajo.

Además de lo anterior debe presentarse el informe de impacto y saneamiento ambiental proporcionados por la Comisión Nacional del Medio Ambiente (CONAMA), el informe del Ministerio de Educación, la Confederación Deportiva Autónoma de Guatemala (CDAG) y por último el informe de la Dirección General de Bosques (DIGEBOS) sobre las áreas asignadas a las actividades de dichas instituciones, con el fin de adjuntarlo al expediente y darle el trámite correspondiente.

#### **Regulación Legal:**

Las empresas lotificadoras, están regidas por las siguientes leyes:

a) **Ley del Impuesto Sobre la Renta (ISR)**, estas empresas tienen tratamiento especial, como se detalla a continuación:

La ganancia obtenida por la venta mediante la

lotificación de terrenos con o sin urbanización, se considerará renta ordinaria y no ganancia de capital y la misma estará constituida por la diferencia entre el valor de ventas del terreno y costo de adquisición a cualquier título, más las mejoras introducidas en su caso, hasta la fecha de lotificación o urbanización. Cualquiera que fuera el sistema de contabilidad por el que hubiere optado el contribuyente para el resto de sus operaciones, los resultados provenientes de las lotificaciones deben ser declarados por el sistema de lo percibido.

El valor de las áreas cedibles a título gratuito, destinadas a calles, parques, áreas escolares, deportivas, áreas verdes, centros de recreo y reservas forestales, se considera incorporado al costo del área vendible y, en consecuencia, su deducción no procede efectuarla separadamente, por tal concepto, aunque dichas áreas hayan sido traspasadas a la municipalidad correspondiente o a otra entidad estatal." 4 /

b) Impuesto al Valor Agregado (IVA), establece que la empresa debe estar inscrita como contribuyente, así mismo "en los casos de contratos traslativos de dominio sobre bienes inmuebles, incluidas las permutas, la venta deberá documentarse en escritura pública para los efectos registrales, pero el impuesto lo pagará el comprador en

efectivo o similar, en la factura de venta y la fecha en que se emita ésta, la cual no deberá exceder de 15 días hábiles después de la fecha de autorización de la escritura.

El monto del impuesto y la identificación de la factura se deben consignar en la razón final del testimonio de la escritura de traslado de dominio. Contra el débito fiscal generado por la venta, las empresas lotificadoras recuperarán el crédito fiscal originado por la compra de materiales, servicios de construcción y adquisición de bienes inmuebles, hasta agotarlo." 5 /

Está exento del impuesto establecido en esta ley la venta de lotes urbanizados, que incluyan los servicios básicos, " con un área máxima de ciento veinte (120M<sup>2</sup>) metros cuadrados. El valor del inmueble no deberá exceder del equivalente en quetzales a diecisiete mil quinientos dólares de Estados Unidos de América (\$17,500.00) al tipo de cambio vigente en el mercado bancario a la fecha de la venta. Además, el adquirente deberá acreditar que él y su núcleo familiar, carecen de vivienda propia o de otros bienes inmuebles. Todo lo anterior deberá hacerse constar en la escritura pública respectiva." 6 /

**C) Impuesto Unico Sobre Inmuebles,** con el objeto de

---

5 Artículo 57 del Decreto No. 27-92, modificado por el artículo 31 del Decreto 60-94, modificado por el artículo 27 del Decreto No. 142-96, todos del Congreso de la República.

6 Artículo 7 numeral 12 del Decreto No. 27-92, modificado por el artículo 4 numeral 12 del Decreto 60-94, modificado por el artículo 4 numeral 12 del Decreto No. 142-96, todos del Congreso de la República.

posibilitar la determinación, control y pago de este impuesto, el artículo 38 del Decreto No.314 del Congreso de la República, Código de Notariado, modificado por el artículo 47 del Decreto No.62-87 del Congreso de la República, Ley del Impuesto Unico Sobre Inmuebles, establece que al momento de la venta o permuta de bienes inmuebles, los notarios al emitir las escrituras y contratos, deberán dentro del término de 15 días de la fecha de autorización de la escritura, dar aviso de la permuta a la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles y a las municipalidades respectivas, así mismo cumplir con las normas siguientes:

- a) En los contratos de venta: Llenar y presentar el formulario correspondiente el cual servirá para dar aviso de la enajenación, a las entidades mencionadas.
- b) En los casos de desmembración de inmuebles: En casos que se formen fincas por división de otros inmuebles, deberán informar a la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles los datos relevantes a las nuevas fincas, dentro del término de 15 días en que se inscriba la desmembración en el registro de la propiedad, aportando los planos de distribución del terreno, y en su caso, de la distribución del inmueble, terreno y construcción.



## CAPITULO II

### 2. Control Interno Administrativo y Contable.

#### 2.1. Estructura del Control Interno

La Estructura del Control Interno de una empresa lotificadora "consiste en las políticas y procedimientos establecidos, para proporcionar seguridad razonable de poder lograr los objetivos específicos de la entidad." 7 /

Control Interno es el sistema por el cual se da efecto al conjunto de actividades necesarias para lograr los objetivos de la empresa. Actividades de dirección, financiamiento, estudio de mercado, promociones, publicidad, ventas, compras, relaciones públicas, adiestramiento de personal, registros, informes y custodia de valores.

Otra definición de Control Interno, consiste en un plan coordinado entre la contabilidad, funciones de los empleados, y procedimientos establecidos, de tal manera que la administración obtenga información segura y exacta, proteja adecuadamente los bienes, promueva eficiencia de operaciones, y adhesión a políticas establecidas. La gerencia es a través de la Auditoría Interna la responsable de establecer, mantener y supervisar el Control Interno, que proporcionará seguridad razonable en la empresa.

## 2.2. Elementos del Control Interno

"Los elementos de la estructura del Control Interno de la empresa lotificadora son los siguientes: Ambiente de Control, Sistema Contable y Procedimientos de Control." 8/

**Ambiente de Control:** Representa el efecto colectivo de varios factores en establecer la efectividad de procedimientos y políticas específicas. Dentro de estos factores se incluyen los siguientes:

- Filosofía y forma de operación de la gerencia.
- Estructura organizativa de la entidad.
- Funcionamiento del consejo de administración y comités; en particular aquellos comités dedicados a la revisión del proceso de información financiera.
- Métodos de control administrativo para supervisar y dar seguimiento al desempeño, incluyendo auditoría interna.
- Políticas y prácticas de personal.
- Diferentes influencias externas que afectan las operaciones y prácticas de la entidad. Ejemplo revisiones fiscales.

**Sistema Contable:** Consiste en los métodos y registros establecidos para identificar, reunir, analizar, clasificar, registrar e informar del resultado de las operaciones de la entidad, así como mantener el control de

8

Morua 16 suveral 81, Op. Cit. Instituto Guatemalteco de Contadores Públicos y Auditores, Comisión de Principios de Contabilidad y Normas de Auditoría, páq.82

los activos y pasivos. El sistema de control adecuado, toma en cuenta el establecimiento de métodos y registros que:

- Identificar y registran todas las transacciones.
- Describen en forma oportuna todas las transacciones con suficiente detalle.
- Determinan el periodo en que las transacciones ocurren, registrándose en el período contable correspondiente.
- Presentan adecuadamente las operaciones y revelaciones correspondientes en los estados financieros.

**Procedimientos de Control:** Son aquellos procedimientos y políticas adicionales al ambiente de control y sistema contable establecidos por la gerencia; para lograr los objetivos específicos de la entidad. Entre éstos están:

- Debida autorización de transacciones y actividades.
- Segregación adecuada de funciones.
- Diseño y uso de documentos y registros apropiados que aseguren la contabilización adecuada de las transacciones.
- Revisión constante del cumplimiento de normas y procedimientos.

### 2.3. Importancia y Alcances del Control Interno

#### **-Importancia:**

Para la gerencia general es importante contar con

informes completos, confiables que demuestren el desarrollo eficiente de las actividades de la empresa en su conjunto. Dada la actividad de esta, se mostrará mayor interés en la adquisición de terrenos urbanizables, venta de lotes, manejo de efectivo y desarrollo adecuado de cada proyecto.

"El control sobre cada actividad conduce a resultados favorables como obtener y evaluar la evidencia comprobatoria relativa a aseveraciones de la gerencia, contenidas en los estados financieros e identificar posibles declaraciones incorrectas, que consisten en: riesgo inherente, riesgo de control y riesgo de detección.

**Riesgo inherente:** Representa la susceptibilidad de una aseveración a una declaración incorrecta material, en el supuesto de que no existen procedimientos y políticas de estructura de control interno relacionados.

**Riesgo de control:** Es aquel en el que los procedimientos y políticas de la estructura de control interno no pueden evitar ni detectar oportunamente una declaración incorrecta.

**Riesgo de Detección:** Es aquel en que el auditor interno al aplicar sus procedimientos no detecte una

declaración incorrecta importante en los estados financieros." 9 /

**-Alcances:**

Al identificar los procedimientos y políticas de la estructura de control interno relevantes a las aseveraciones específicas de los estados financieros, se debe considerar que los procedimientos y políticas, pueden tener efecto intensivo a muchas aseveraciones, o efecto específico sobre una afirmación individual, dependiendo de la naturaleza del elemento de estructura de control interno en particular, el ambiente de control y el sistema contable, suelen tener un efecto extensivo sobre varios saldos de cuentas o clases de transacciones y por lo tanto, afectan muchas aseveraciones.

Por el contrario, algunos procedimientos de control suelen tener efecto específico sobre una aseveración individual incluida en el saldo de la cuenta o clase de transacción en particular.

Los métodos o sistemas dirigidos a comprobar la efectividad del diseño y operación del procedimiento o política de la estructura de control interno se denominan pruebas de controles. " Cuando estas pruebas se dirigen a comprobar la efectividad del diseño de un procedimiento o

---

9 Norma 14 numeral 20), Ob. cit. Instituto Guatemalteco de Contadores Públicos y Auditores, Comisión de Principios de Contabilidad y Normas de Auditoría. pág. 86 y 87.

políticas de estructuras de control interno, se dirigen a establecer que estos estén debidamente diseñados, para evitar o detectar las declaraciones incorrectas importantes en las aseveraciones de los estados financieros.

Las pruebas de controles dirigidas a comprobar la efectividad operativa de un procedimiento o política de la estructura de control interno, se enfocan en la manera en que los mismos se aplican, la uniformidad de su aplicación durante el período de la revisión y la persona que los aplicó. " 10 /

Las pruebas de controles dirigidos a comprobar tanto la efectividad del diseño, como la operación del procedimiento o política, suelen incluir procedimientos tales como averiguaciones con el personal apropiado de la entidad, inspección de los documentos e informes, observación de la aplicación de los procedimientos o políticas y la ejecución de éstos.

La empresa tiene necesidad de corregir deficiencias, buscar ahorros y rendimiento óptimo, logrado a base de controles efectivos y así poder competir en el mercado.

Derivado de la importancia del control interno, el alcance debe abarcar todas las actividades de la empresa por pequeña que sea, así se controla que cada función conduzca a

---

10 Norma 14 numeral 26), Ob. cit. Instituto Guatemalteco de Contadores Públicos y Auditores, Comisión de Principios de Contabilidad y Normas de Auditoría, pag. 87.

resultados óptimos para lograr la buena marcha de la lotificadora, obteniendo la gerencia resultados deseados en las operaciones que desarrollen.

## CAPITULO III

### 3. Implantación del Control Interno en Empresas Lotificadoras.

#### 3.1. Características

Como se puede observar, en la mayoría de pronunciamientos, manuales, y tratados de auditoría, contabilidad y administración, sin referirnos a alguno en especial, se establece que es responsabilidad de la administración mantener un sistema de contabilidad adecuado que incorpore diversos controles internos con la profundidad y amplitud apropiadas al tamaño y naturaleza del negocio.

Como se ha descrito en el capítulo II, el sistema de control interno es el plan de organización, procedimientos, métodos y políticas que adopta la administración en la entidad para ayudar al logro del objetivo administrativo de asegurar en cuanto sea posible, la conducción ordenada y eficiente de la empresa, incluyendo la adherencia a las políticas administrativas, la salvaguarda de activos, la prevención y detección de fraudes y errores, la corrección de los registros contables y la preparación oportuna de información financiera contable.

El sistema de control interno se extiende más allá de aquellos que se relacionan directamente con las funciones del departamento de contabilidad. Un sistema de



contabilidad complementado con controles internos eficaces, puede proporcionar seguridad razonable de que los activos están salvaguardados contra usos no autorizados y que los registros financieros son dignos de confianza, debido a que el objetivo principal es prevenir y/o detectar errores y fraudes mediante herramientas tales como:

- Procedimientos de escrituración (tomando en cuenta la determinación de los costos y gastos del contrato).
- Procedimiento de ingresos.
- Función de auditoría interna.

La calidad y alcance de la administración del proyecto de lotificación, a menudo es determinante de la rentabilidad o fracaso del mismo. Los costos y los reportes de avance de ventas en cada proyecto, son esenciales para permitir a la administración evaluar la productividad del proyecto. Para ser de utilidad, éstos reportes deben ser lo suficientemente oportunos y frecuentes para permitir a la administración identificar los problemas a tiempo.

### 3.2. La Contabilidad y Otros Registros

El tamaño y localización de los proyectos pueden exigir a la empresa lotificadora establecer una oficina de contabilidad en el proyecto y que toda o parte de la función contable, incluyendo nóminas, ventas, pagos por ventas, y control de escrituración, pueda ser ejecutada en el sitio

del proyecto.

Establecer el sistema de contabilidad en las oficinas instaladas en cada proyecto puede ser difícil debido a que tales oficinas son temporales y están conformadas por número limitado de personal de contabilidad. Por consiguiente se debe dirigir atención particular a las áreas mencionadas en los siguientes párrafos.

La Naturaleza temporal de la mayoría de trabajadores del proyecto y la práctica frecuente de pagarles por comisión en base a la venta de lotes efectuada, puede debilitar el establecimiento de controles en el área de nómina. Las empresas lotificadoras deben tener auditores internos o personal administrativo rotativo a quienes se les asigne la función de realizar u observar el pago de nóminas, ello hará fortalecer el control interno sobre esta área.

Los procedimientos de control interno contables y administrativos establecidos deben exigir el nivel designado de administración para autorizar todas las ventas de lotes, y debe especificar la documentación exigida como evidencia de venta, planteamiento del negocio, promesa de compra venta, recibos de enganche, análisis de tipo del cliente, etc.

En toda empresa la contabilidad es la fuente de información y base para control y toma de decisiones. Debe llevarse en forma organizada, con sistema de partida doble,

aplicando principios de contabilidad generalmente aceptados, y el método mixto (de lo devengado y percibido). Los libros y registros deben operarse en español y en moneda nacional. Los libros principales son: inventario, diario, mayor y estados financieros, los libros y registros auxiliares: caja, compra y venta, cuentas corrientes y disponibilidad para la venta.

Los registros de las operaciones deben realizarse de manera uniforme, para lo cual es necesario contar con un catálogo de cuentas que facilite la preparación de estados financieros y registros de operaciones. Según la investigación realizada las empresas lotificadoras por lo general coinciden en la siguiente nomenclatura:

11000000 ACTIVO

CIRCULANTE

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| <u>11010000</u> | <u>Efectivo</u>       |
| 11010100        | Caja Chica            |
| 11010200        | Caja General          |
| <u>11020000</u> | <u>Bancos</u>         |
| 11020100        | Banco No.1 Monetarios |
| 11020200        | Banco No.2 Monetarios |
| 11020300        | Banco No.3 Monetarios |
| 11020400        | Banco No.4 Monetarios |
| 11020500        | Banco No.5 Ahorros    |

|                 |  |
|-----------------|--|
| <u>11030000</u> | <u>Cuentas por Cobrar</u>                |
| 11030100        | Cuentas por Cobrar Empleados             |
| 11030200        | Cuentas por Cobrar Deudores              |
| 11030300        | Cuentas por Cobrar Clientes              |
| 11030301        | Cuentas por Cobrar Ventas a Plazos Año 1 |
| 11030302        | Cuentas por Cobrar Ventas a Plazos Año 2 |
| 11030303        | Cuentas por Cobrar Ventas a Plazos Año 3 |
| 11030304        | Cuentas por Cobrar Clientes Sector Año 4 |

11031000      Documentos por Cobrar

11040000      Inventarios

|          |                            |
|----------|----------------------------|
| 11040100 | Sector I disponibles       |
| 11040200 | Sector II disponibles      |
| 11040300 | Sector III disponibles     |
| 11040300 | Sector IV disponibles      |
| 11040400 | Materiales de Construcción |
| 11040401 | Selecto                    |
| 11040402 | Cajas de Concreto          |
| 11040403 | Cemento-Cal                |
| 11040404 | Alambre, Tornillos, Clavos |
| 11040405 | Materiales Varios          |

FIJO

|                 |                                       |
|-----------------|---------------------------------------|
| <u>11050000</u> | <u>Mobiliario y Equipo de Oficina</u> |
| <u>11060000</u> | <u>Vehiculos</u>                      |
| <u>11070000</u> | <u>Maquinaria</u>                     |
| <u>1108000</u>  | <u>Edificios</u>                      |

11090000      Terranos

11100000      Herramientas

OTROS ACTIVOS

11200000      Cargos Diferidos

11200100      Gastos por Aplicar

11200200      Gastos de Instalación

11200300      Gastos Anticipados

21000000 PASIVO

Obligaciones a Corto Plazo

21010100      Cuentas por Pagar

21010101      IVA Por Pagar

21010102      Seguro Empleados

21010103      Cuentas por Pagar (proveedores varios)

21010104      Retenciones

21010105      I.G.S.S

21010106      Sueldos por Pagar

21010107      Comisiones por Pagar

21010200      Enganches y Reservaciones

21010201      Enganches Reservaciones Sector I

21010202      Enganches Reservaciones Sector II

21010203      Enganches Reservaciones Sector III

21010204      Enganches Reservaciones Sector IV

Obligaciones a Largo Plazo

|                 |   |
|-----------------|---|
| <u>21020000</u> | <u>Hipotecas</u>                                  |
| <u>21030000</u> | <u>Utilidad Bruta Diferida</u>                    |
| 21030100        | UBD Año I   |
| 21030200        | UBD Año II  |
| 21030300        | UBD Año III                                       |
| 21030400        | UBD Año IV  |
| <u>21050000</u> | <u>Depreciaciones y Amortizaciones Acumuladas</u> |
| <u>21040000</u> | <u>Reservas por pagar</u>                         |
| 21040100        | Indemnizaciones                                   |
| 21040200        | Vacaciones  |
| 21040300        | Aguinaldos  |
| 21040400        | Bonificación Dto. 42-92                           |

31000000 CAPITAL

|                 |                               |
|-----------------|-------------------------------|
| <u>31010000</u> | <u>Reservas Legal</u>         |
| <u>31020000</u> | <u>Superávit</u>              |
| <u>31020100</u> | <u>Ganancia Acumulada</u>     |
| <u>31020200</u> | <u>Ganancia del Ejercicio</u> |
| <u>31030000</u> | <u>Capital</u>                |
| <u>31040000</u> | <u>Pérdidas y Ganancias</u>   |

61000000 RESULTADOS (GASTOS)

|                 |                     |
|-----------------|---------------------|
| <u>61010000</u> | <u>Gastos Lotes</u> |
| 61010100        | Gastos Sector I     |

|          |                   |
|----------|-------------------|
| 61010200 | Gastos Sector II  |
| 61010300 | Gastos Sector III |
| 61010400 | Gastos Sector IV  |

|                 |                                     |
|-----------------|-------------------------------------|
| <u>61020000</u> | <u>Gastos Administrativos</u>       |
| 61020100        | Sueldos y Bonificaciones            |
| 61020200        | Prestaciones Laborales              |
| 61020300        | Impuestos y Contribuciones Fiscales |
| 61020400        | IGSS Patronal                       |
| 61020500        | Intereses Bancarios                 |
| 61020600        | Honorarios Profesionales            |
| 61020700        | Servicios Agua, Luz, Teléfono       |
| 61020800        | Papelería y Utiles                  |
| 61020900        | Propaganda                          |
| 61021000        | Depreciaciones y Amortizaciones     |

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| <u>61030000</u> | <u>Gastos Varios</u> |
|-----------------|----------------------|

71000000 RESULTADOS (INGRESOS)

|                  |                          |
|------------------|--------------------------|
| <u>71010000</u>  | <u>Ventas al Contado</u> |
| <u>710210000</u> | <u>Ventas a Plazos</u>   |
| 71020100         | Ventas Sector I          |
| 71020200         | Ventas Sector II         |
| 71020300         | Ventas Sector III        |
| 71020400         | Ventas Sector IV         |

|                 |                                     |
|-----------------|-------------------------------------|
| 71020500        | Venta Paja de Agua                  |
| <u>71030000</u> | <u>Intereses por Financiamiento</u> |
| <u>71040000</u> | <u>Otros Ingresos</u>               |
| 71030100        | Rescisiones                         |
| 71030200        | Cobros por Servicio de Agua         |
| 71030300        | Intereses de Ahorros                |
| 71030400        | Otros.                              |

El desarrollo acelerado de la economía y tecnología mundial ha creado la necesidad en las empresas de contar con equipos e instrumentos de trabajo cada vez más veloces y con mayor capacidad en el procesar información; así también en la confiabilidad de dicha información sumado a ventajas adicionales como seguridad y forma de archivar, ahorro de espacio y facilidad de consulta.

Estas ventajas agilizan el trabajo contable apreciándose en el volumen de las operaciones ejecutadas, que resulta impráctico y obsoleto registrarlas manualmente. En la empresa lotificadora es aconsejable utilizar sistemas computarizados para operar inventarios, diario, mayor general, balances, cuentas corrientes, proveedores, ventas y cuadros estadísticos.

Informes principales en la empresa lotificadora:

- Estados Financieros
- Informe de ventas, enganches y cuotas



- Informe de ventas al contado
- Informe de ventas al crédito
- Inventarios
- Estado de cuentas por cobrar
- Informe de rescisiones
- Informes de análisis y cuadros estadísticos
- Flujo de caja
- Presupuesto de ingresos y egresos

### 3.3. Políticas y Procedimientos de Trabajo

A continuación se considerarán únicamente los procedimientos generales y las precauciones comunes aplicables en la implantación del control interno en las empresas lotificadoras.

"Al formular sistema de control interno, el personal debe quedar segregado de acuerdo con sus funciones en la siguiente forma: 1) Los que ordenan las transacciones, 2) los que ejecutan las transacciones, y 3) los que son responsables del resultado de las transacciones. Una vez instalado el sistema debe vigilarse y controlarse constantemente; no deberá operar sin supervisión." 11 /

Desde el punto de vista del control interno, las transacciones comerciales pueden dividirse en las clases

---

11 Arthur W. Hoopes, C.P.A. Principios y Procedimientos de Auditoría, tomo 1. Unión Tipográfica Editorial Hispano Americana, México, pag. 106.

siguientes: "A) Adquisición de activos y servicios, B) ventas de activo y servicios, C) recepción de efectivo, D) desembolsos de efectivo, y E) transacciones internas."12 /

#### A) Adquisición de activos y servicios

Para tener control interno eficiente sobre los procedimientos de compras, es necesario que éstas estén separadas de la contabilización y pago. El departamento de compras en las empresas lotificadoras debe tener facultades para tramitar y colocar acertadamente los pedidos autorizados de compras de insumos y de todo el activo necesario en la organización. Las contrataciones de servicios, como mano de obra, las efectúa el departamento administrativo, sección de personal. La contratación de servicios profesionales es facultad concedida a funcionarios, ejecutivos principales o consejo administrativo. Todas las compras normales hechas por el departamento de compras deben estar aprobadas por el gerente administrativo. Los procedimientos necesarios para cada compra de insumos son:

- a) Solicitud hecha por algún departamento
- b) Cotización
- c) Envío de la orden de compra al proveedor seleccionado
- d) Recepción de la compra

---

12 Arthur H. Reiner, C.P.A. Op. cit. Unión Tipográfica Editorial Hispánica Americana, México, pag. 101.

- e) Aprobación de la factura
- f) Traslado para trámite de cheque.

La compra de activos para la venta se efectúa de la siguiente manera:

- Solicitud del departamento de ventas a la sección de compras.
- La sección de compras efectúa localización y valuación.
- Departamento de ventas realiza estimación de urbanización y mercadeo, con traslado a gerente general.
- Departamento jurídico revisa gravámenes de la compra.
- Gerente general traslada expediente aprobado al consejo administrativo, quien autoriza y regresa a éste.
- Sección de compras, departamento jurídico y gerente general efectúan la compra.

#### B) Ventas de activo y servicios

Las ventas podrán ser al contado o a plazos, las cuales deberán seguir los procedimientos siguientes:

- Recepción y preparación de solicitud del cliente, presentada por el vendedor.
- Identificación del lote.
- Verificación de la disponibilidad del lote.
- Al efectuar la venta, reservar o separar dicho lote para el cliente.

Ventas al contado:

- El vendedor no puede recibir pagos, bajo ningún concepto.
- El Depto. Jurídico emite la escritura de compra-venta
- Caja recibe simultáneamente el pago y lo traslada al banco el mismo día.
- Se registra contablemente la venta y el cobro del 100% del IVA.
- El Depto. Jurídico hace las notificaciones respectivas, en el Registro de la Propiedad Inmueble, y DICABI.

**Ventas de lotes a Plazos:**

- Solicitud del cliente con datos generales, recomendaciones y referencias crediticias, así como el tiempo de financiamiento deseado.
- Investigación calidad de cliente.
- Aprobación del crédito.
- Reserva y enganches.
- Caja recibe los pagos y los traslada al banco el mismo día.
- Se emite contrato de promesa de compra-venta, especificando plazo y forma de pago; cobrando Q.50.00 de timbres fiscales de conformidad con el artículo 5 numeral 16), del Decreto No.37-92 del Congreso de la República, Ley del Impuesto de Timbres Fiscales y de Papel Sellado Especial para Protocolos.
- Apertura en kardex

- Se registran contablemente los ingresos por venta, utilizando un método mixto (de lo percibido y devengado) o sea el sistema de ventas a plazos, como se describe en el caso práctico No.1 de la presente tesis.

#### C) Recepción de efectivo

Al establecer el sistema de control interno para recibos de efectivo, debe considerarse lo siguiente:

- a) Que su operación garantice que todo el efectivo recibido se contabilice.
- b) Todas las transacciones en bancos deben estar aprobadas específicamente, con el objeto de evitar la circulación de cheques en descubierto.
- c) El contador general verificará todas las operaciones realizadas por el cajero y auxiliar de contabilidad, a través de los recibos y el presupuesto de ingresos, con el propósito que el dinero recibido sea depositado y registrado adecuadamente.
- d) Una vez que el contador ha comprobado las recepciones y los duplicados de boletas de depósito, debe aprobar éstas y enviarlas a auditoría interna para su cotejo con los libros de contabilidad y con el estado bancario correspondiente.
- e) Toda recepción de efectivo debe liquidarse a través de un solo punto en la organización. Si se efectúan cobros en efectivo en el proyecto deben depositarse en

el banco más cercano avisando oportunamente a la oficina central.

- f) En el proyecto no se harán desembolsos del efectivo que se recibe, se usarán fondos específicos establecidos para ese fin.
- g) Si dos o más personas están encargadas de diferentes obligaciones en relación con la recepción de efectivo y su contabilización correspondiente, se reducirán las posibilidades de fraude. La persona que recibe el efectivo no debe estar relacionada con los libros de contabilidad, auxiliares o principales.
- h) Se efectuarán conciliaciones mensuales entre las cuentas de ventas, por cobrar, efectivo recibido por ese concepto y los descuentos sobre ventas.
- i) Se efectuarán arqueos de caja general y caja chica como mínimo una vez al mes y simultáneamente.

#### D- Desembolsos de efectivo:

El fraude en los desembolsos de efectivo ocurre normalmente en los gastos de caja chica y en las compras de material. Por lo tanto, debe exigirse comprobación satisfactoria para cualquier desembolso en efectivo. Para controlar adecuadamente los egresos es necesario que exista separación entre la aprobación de facturas, contabilización de los valores a pagar, preparación de cheques y la

revisión, autorización y firma de los mismos.

Debe remitirse al banco una resolución aprobada por el consejo de directores indicando las personas que tienen autorización para firmar cheques. Todos los desembolsos de la compañía deben hacerse por medio de cheque, con firmas mancomunadas, nominativos, por ninguna razón al portador y sin sello de no negociable.

Las pólizas debidamente autorizadas y aprobadas, deben constituir la base para la expedición de cheques. Una vez pagada la póliza debe sellarse de cancelada de tal forma que no pueda presentarse al cobro nuevamente; además, las facturas aprobadas y documentos relacionados con la póliza deben ir adjuntos a ella, debidamente sellados.

#### **E- Transacciones Internas:**

Entre las más importantes están:

##### **-Inventarios:**

Los inventarios se valúan al costo de compra de terrenos más los gastos necesarios para lotificar. Estos gastos son contratos de urbanización, que sirven para obtener la adecuada fijación de precios de venta y poner los terrenos en condiciones urbanizables de venta.

##### **-Cuentas por Cobrar:**

Son de gran importancia para la empresa lotificadora, ya que de la eficiente recuperación de éstas depende la

obtención de fondos necesarios para el funcionamiento normal de la empresa y reducir el porcentaje de morosidad de la cartera crediticia. Está integrada con saldos de clientes por ventas de lotes quienes abonan mensualmente con cuotas niveladas. En cada cuota el cliente abona parte a capital y parte a intereses por financiamiento. Si el cliente quiere cancelar el saldo, de contado antes de la fecha de vencimiento, se le rebajan los intereses por financiamiento.

**-Rescisiones:**

Es la anulación del compromiso de venta, originadas por:

- Atraso de dos o más cuotas.
- Fallecimiento del comprador y la familia no quiere o no puede pagar.
- Pagos de cuotas parciales no autorizados.
- No se localiza al cliente.

Las políticas o procedimientos a seguir antes de legalizar la rescisión son:

- 1) Con dos cuotas atrasadas se le notifica por carta, teléfono o telegrama para que actualice su saldo, o se trasladará su caso al departamento jurídico.
- 2) Si persiste el atraso en las cuotas se les envía carta de cobro.
- 3) El departamento jurídico requerirá el cobro durante dos meses más.



- 4) Transcurridos estos y no paga se procederá a la rescisión de oficio la cual se notificará dentro de los 15 días siguientes, una vez notificada la rescisión se considerará el lote disponible para la venta.
- 5) Se registra contablemente la rescisión tal como se indica en caso práctico No. 1. de la presente tesis.

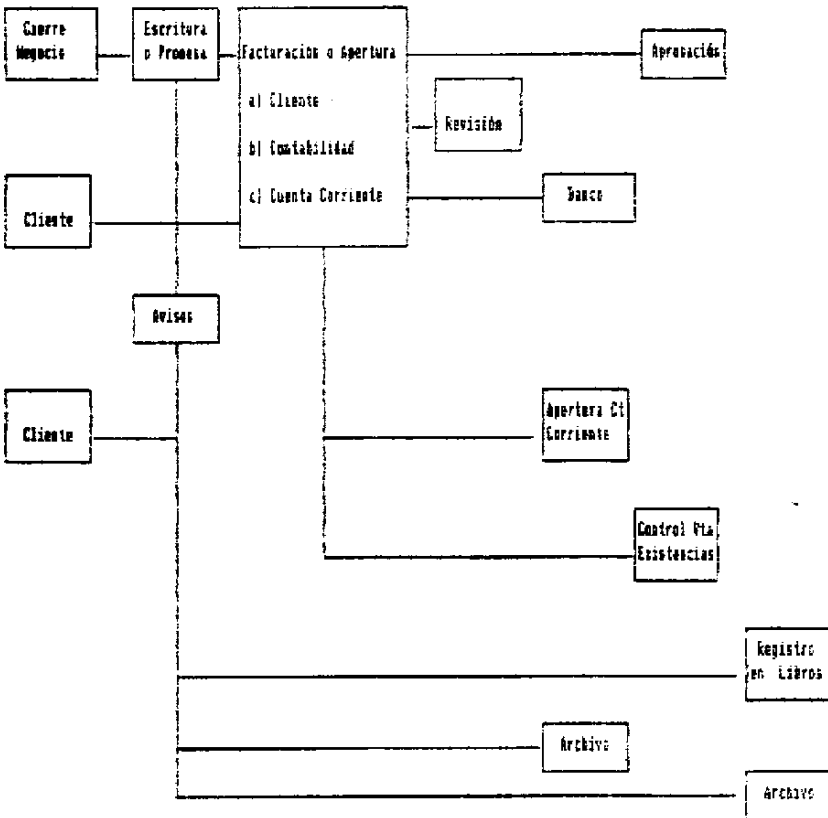
**-Activos Fijos:**

Se registran al precio de compra, los gastos de mantenimiento se cargan a gastos administrativos, se deprecian de acuerdo a los porcentajes legales que establece el artículo 19 del Decreto No. 26-92, modificado por el artículo 7 del Decreto 36-97, ambos decretos del Congreso de la República, Ley del Impuesto Sobre la Renta.

De acuerdo al desarrollo de las principales políticas y procedimientos de trabajo enunciadas anteriormente sobresalen: ventas y compras, a continuación se presentan los diagramas de estas operaciones.

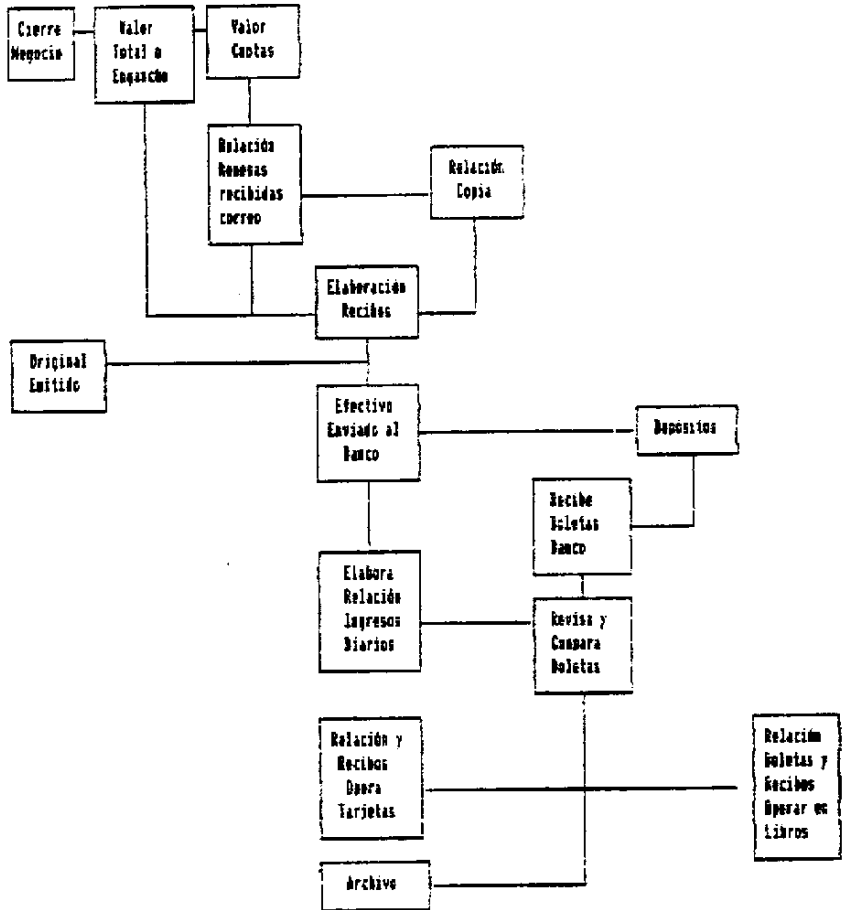
FLUJO DE VENTAS

|          |                  |                         |                   |                  |                    |              |
|----------|------------------|-------------------------|-------------------|------------------|--------------------|--------------|
| Vendedor | Oficina Jurídica | Departamento Financiero | Auditoria Interna | Cuenta Corriente | Gerencia de Ventas | Contabilidad |
|----------|------------------|-------------------------|-------------------|------------------|--------------------|--------------|



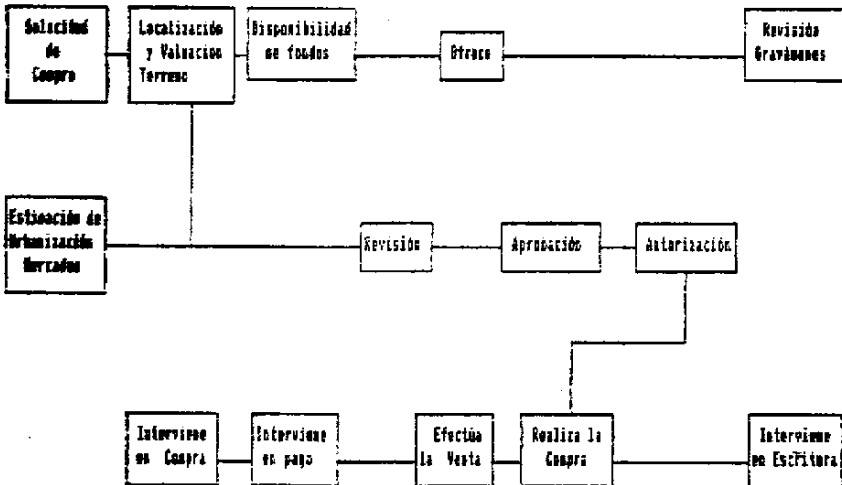
FLUJO DE INGRESOS POR VENTA

|         |                  |                  |                   |        |              |
|---------|------------------|------------------|-------------------|--------|--------------|
| Cliente | Cuenta Corriente | Depto. de Ventas | Auditoría Interna | Bancos | Contabilidad |
|---------|------------------|------------------|-------------------|--------|--------------|



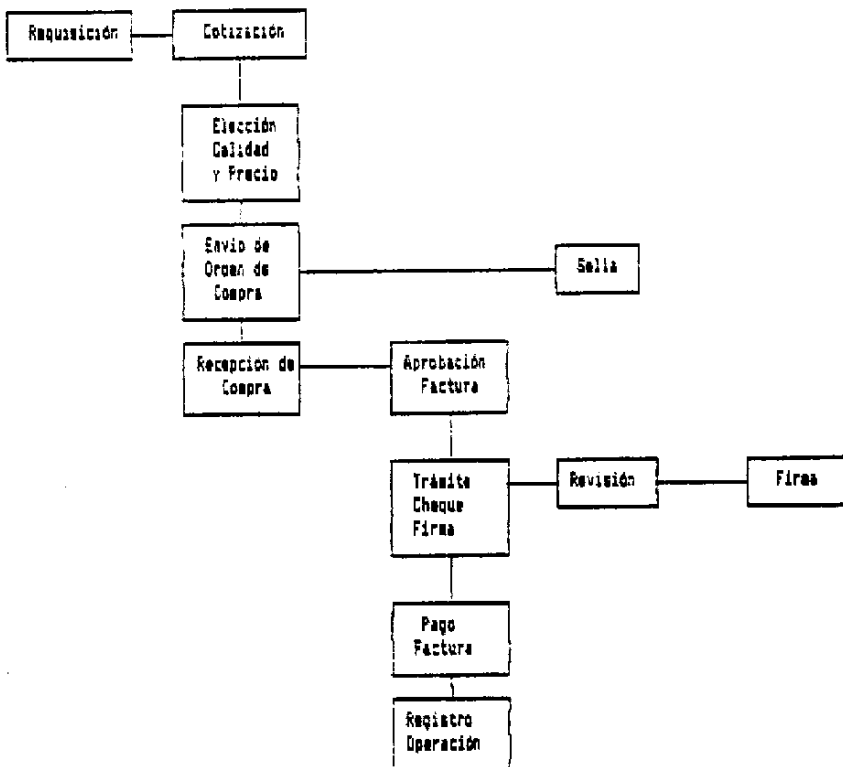
## FLUJO DE COMPRAS DE TERRENOS

|                 |                               |                         |                   |                      |                  |                        |                       |
|-----------------|-------------------------------|-------------------------|-------------------|----------------------|------------------|------------------------|-----------------------|
| Depto de Ventas | Depto. Adm. y Sección Compras | Departamento Financiero | Auditoría Interna | Vendedor del Terreno | Gerencia General | Consejo Administrativo | Departamento Jurídico |
|-----------------|-------------------------------|-------------------------|-------------------|----------------------|------------------|------------------------|-----------------------|



### FLUJO DE COMPRAS INSUMOS

|                |                                  |                            |                      |                  |
|----------------|----------------------------------|----------------------------|----------------------|------------------|
| x Departamento | Dpto. Adm.<br>Sección de Compras | Departamento<br>Financiero | Auditoría<br>Interna | Gerencia General |
|----------------|----------------------------------|----------------------------|----------------------|------------------|



### 3.4. Auditoría Interna

"Juega un papel importante en la revisión del control interno, ya que interviene en las operaciones contables, financieras y otras actividades como las descritas en los flujogramas anteriores, en las cuales brinda servicio constructivo y protector a la gerencia.

Es un tipo de intervención que funciona midiendo y valuando la efectividad del control interno, trata primordialmente asuntos contables y financieros, pero puede tratar también con propiedad otros asuntos de naturaleza operante." 13 /

#### **Objetivo:**

El objetivo general es de ayudar a la gerencia al logro de la administración de las operaciones de la organización con un control interno más eficiente, este objetivo consta de dos fases principales:

- 1) Protección de los intereses de la organización, incluyendo la indicación de las diferencias existentes para proporcionar la base de acción correctiva adecuada. El logro de este objetivo comprende las siguientes actividades:
  - a) Averiguar el grado de precisión y probabilidad de la contabilidad y cifras estadísticas dentro de la organización.

- b) Detectar políticas adoptadas para salvaguardar adecuadamente el activo contra siniestros de cualquier naturaleza.
  - c) Medir el grado de cumplimiento de los métodos, planes y procedimientos establecidos.
- 2) Promoción de los intereses de la organización, recomendando los cambios necesarios para mejorar las diversas formas de las operaciones que llevan a este fin. El logro de este objetivo comprende:
- a) Revisión y valuación de métodos y planes de la organización.
  - b) Revisión y valuación de la contabilidad y de los procedimientos de la organización en función de suficiencia y efectividad.
  - c) Revisión y valuación del rendimiento bajo métodos, planes y procedimientos existentes.

Al recibir apoyo de la gerencia, el auditor interno actúa de acuerdo con el punto de vista y objetivos de la gerencia y al mismo tiempo debe tener suficiente independencia para trabajar con eficiencia.

## CAPITULO IV

### 4. Evaluación de la Estructura del Control Interno en una Empresa Lotificadora.

#### 4.1. Importancia:

En la empresa lotificadora, es de vital importancia evaluar constantemente el control interno para determinar el grado de cumplimiento de las políticas y procedimientos, y poder realizar los cambios necesarios.

El estudio apropiado y evaluación del sistema de control interno existente, servirá de base para confiar en él, y para determinar la extensión necesaria de las pruebas a las que deberán concretarse los procedimientos de auditoría.

La gerencia general por medio de la auditoría interna debe realizar evaluaciones sobre el control interno, con la finalidad de: determinar el grado de confiabilidad en las operaciones; cumplimiento de políticas establecidas y protección de activos.

De esta manera se podrán mejorar sistemas, estimar costos futuros, prevenir errores y fraudes, reorganizar procedimientos y distribuir funciones, para obtener seguridad razonable en las operaciones que realizan y confiabilidad en los registros e informes.

El trabajo de auditoría debe ser planeado y supervisado adecuadamente para desarrollar la evaluación del control interno eficientemente. El proceso de planeación deberá



desarrollar estrategia de auditoría y conducir a decisiones apropiadas acerca de la naturaleza, oportunidad y alcance del trabajo de evaluación.

"La planeación de auditoría es el proceso de identificar lo que debe hacerse, por quién y cuándo. Aún cuando la planeación deberá desarrollarse antes de iniciar el trabajo de evaluación, el evaluador debe estar preparado para modificar los planes originales si durante la aplicación de los procedimientos de auditoría, se encuentra ante circunstancias no previstas o elementos no conocidos previamente, las razones de los cambios significativos deben ser documentados." 14 /

El proceso de planeación generalmente comprende:

- A- Conocimiento de la Empresa y Medio en que Opera: El auditor debe poseer todo el conocimiento sobre las características del negocio de la empresa y el medio en que opera, lo que le permitirá identificar eventos, transacciones y prácticas que, a su juicio, tengan efecto importante sobre la información financiera y ayudarle a deducir el alcance y el énfasis relativo de trabajo. Entre los conocimientos esenciales se pueden incluir:
- Volumen relativo de compras y ventas

- Políticas de mercado
- Sistema de contabilidad, presupuesto e informes
- Estructura y capital social
- Capitalización y financiamiento

Al evaluar el medio en que opera la empresa el auditor debe considerar: -Economía del país, -posición de la empresa dentro del marco de la actividad que realiza, -leyes, reglamentos y principios de contabilidad aplicables a la misma.

**B- Identificación de Áreas Significativas de Auditoría:**

"Son importantes para la evaluación del control interno a fin de elaborar la estrategia a seguir en aquellas áreas de mayor riesgo, minimizando con ello la posibilidad de emitir una opinión inapropiada sobre la información financiera y el control interno.

Al analizar cuales áreas se pueden identificar como significativas, el auditor debe considerar aquellos factores que contribuyen al riesgo de auditoría, tales como:" 15 /

- Deficiencias importantes en el control interno de un área determinada.
- Probabilidad de desviaciones de la gerencia a controles contables establecidos.

---

15 Norma 3 nueva 101, 89. cil. Instituto Guatemalteco de Contadores Públicos y Auditores, Comisión de Prácticas de Contabilidad y Normas de Auditoría. pág 12.

- Subjetividad en la valuación, es decir, estimaciones basadas en el criterio gerencial.
- Complejas aplicaciones contables.
- Ajustes significativos efectuados en evaluaciones anteriores.
- Situaciones complejas de auditoría donde se requieran conocimientos especializados.

Si hay información confiable, en la adecuada revisión analítica preliminar ayudará a identificar áreas significativas de auditoría para determinar el alcance y énfasis relativo del trabajo, esta información puede ser:

- Regulaciones o leyes que afectan a la empresa
- Manual de políticas y procedimientos
- Publicaciones o revistas relacionadas con la empresa
- Visitas a las instalaciones de la empresa
- Conversaciones con el personal administrativo.

C- **Supervisión:** La supervisión implica dirigir los esfuerzos de los asistentes de auditoría que participan en lograr los objetivos de la evaluación, y determinar si se logran esos objetivos. Los elementos de la supervisión incluyen dar instrucciones a los asistentes, mantenerse informado de los problemas importantes que se encuentren, revisar el trabajo realizado y conocer las diferencias de opinión del

personal asistente encargado de ejecutar la evaluación.

"Los evaluadores del control interno deben conocer de los objetivos de los procedimientos que han de ejecutar, así mismo de los asuntos que pueden afectar la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos que han de aplicar, tales como la naturaleza de la empresa, en lo que se relaciona con su asignación y posibles problemas de contabilidad y auditoría, el auditor tiene la responsabilidad final del examen, debe instruir a sus asistentes para que hagan de su conocimiento las cuestiones significativas de contabilidad y auditoría que surjan durante el examen, para que pueda evaluar su importancia." 16 /

## 4.2. Métodos y Técnicas de Evaluación

### **Métodos:**

Como se ha descrito anteriormente la evaluación se obtiene mediante métodos de indagación e inspección en la organización, revisión de manuales de procedimientos, descripción de puestos, diagrama de flujos, nomenclatura, referencias e instrucciones escritas, entrevistas con el personal apropiado, verificación de documentos que

---

16 Norma 3 numeral 22), Ds. cit. Instituto Guatemalteco de Contadores Públicos y Auditores, Comisión de Principios de Contabilidad y Normas de Auditoría, pág 14.

evidencien las transacciones y rastreo de diferentes tipos de operaciones a través de documentos y registros.

La evaluación del control interno es llevada a cabo a través de los métodos siguientes:

- 1- **Cuestionarios:** Consiste en preparar un listado de preguntas cuidadosamente seleccionadas que conduzcan a demostrar la efectividad del control interno. Generalmente se elabora una lista por cada renglón del balance general, estado de resultados, y otras operaciones que sean específicas del negocio. Simultáneamente se llena con el contador general y personal encargado de determinadas áreas claves, posteriormente se hacen observaciones y pruebas para verificar la aplicación y consistencia. Son adaptables a cualquier tipo de empresa, por su flexibilidad y ahorro de tiempo.
- 2- **Lista de Confronta:** Llamada también lista recordatorio, consiste en enumerar específicamente los métodos y prácticas que caracterizan el buen control interno, complementando con instrucciones obtenidas a través de preguntas y observaciones. Evita respuestas rutinarias, pero puede ser impráctico en negocios pequeños.
- 3- **Investigación Sobre Registros de Contabilidad:** Este método consiste en obtener una lista de los registros

de contabilidad y de las personas responsables de llevarlos, así como verificar referencias especiales con la organización, forma de operar y manuales de contabilidad, todo desde el punto de vista de control. Este método es recomendable combinarlo con otros sistemas, por considerarlo incompleto.

- 4- **Investigación por Medio de Gráficas de Organización:** Consiste en el análisis de departamentos y funciones específicas del personal, es recomendable si se prepara especialmente para fines de control.
- 5- **Descripción del Negocio en General:** Este método es conveniente para negocios pequeños, y consiste en analizar las narraciones y cerciorarse de los puntos relacionados con el control.
- 6- **Método de Base de Gráficas de Flujo:** Consiste en analizar las gráficas de flujo de procedimientos de cada renglón de operaciones de la empresa y en general de compras, ventas, ingresos, egresos, cuentas por cobrar y nóminas, basados en gráficas de organización, examinando los controles a través de las divisiones de responsabilidades.

#### **Técnicas:**

Son medios de que se vale el evaluador para obtener elementos de juicio que le permitan formarse el panorama de la situación del control interno de la empresa; a

continuación se enumeran técnicas que pueden ser aplicadas:

- Estudio general o diagnóstico preliminar
- Análisis de saldos y movimientos
- Inspección (examen ocular, documentos)
- Confirmación o circularización
  - +Personal (indagación)
  - +Directa (envío de datos para confirmar)
  - +Indirecta (se piden datos para revisión)
  - +Extraterritorial
  - +De saldos
  - +De movimientos
- Investigación (hacer las diligencias para obtener información sobre un hecho o circunstancia), pedir información a funcionarios y empleados o/a terceros
  - +Investigación formal: Mediante entrevistas y/o cuestionarios preparados.
  - +Investigación informal: Sorpresiva
  - +Eventos bajo examen
  - +Eventos subsecuentes
- Declaraciones y/o certificaciones, autenticación
- Observación, examen visual y control interno
- Cálculo, corrección matemática
- Rastreo, seguir la pista de una operación seleccionada
- Confrontación, cotejar un documento, costos, cifras y

otros datos contabilizados.

- Comparación, inferencia estadística (muestreo).

Las técnicas constituyen un manual de procedimientos para el conocimiento del control interno. Deben expresarse en función de las operaciones específicas de auditoría, planeadas y organizadas en forma de programa.

El contenido del programa depende de los siguientes factores:

- a) Centralización o descentralización de las operaciones.
- b) Naturaleza de las actividades de la empresa
- c) Efectividad del sistema de contabilidad y capacidad para acumular con exactitud datos contables.
- d) Efectividad del sistema de control interno
- e) Eficiencia del personal
- f) Oportunidades para cometer errores o irregularidades.

A continuación se describen algunos programas de procedimientos mínimos para la evaluación del control interno, elaborados por la auditoría interna para los principales rubros contables:

#### **Caja Chica:**

- 1- Hacer un arqueo sorpresivo de caja chica de acuerdo a intervalos establecidos, simultáneamente con la caja



- general.
- 2- Detallar por separado los cheques del efectivo, o con fecha adelantada, que se pudieran encontrar en existencia en el fondo de caja chica.
  - 3- Verificar todos los comprobantes de pago de este fondo con el correspondiente documento de reembolso de gastos y determinar que no estén formando parte de la integración en el momento del arqueo, es decir, que no vayan a ser presentados dos veces.
  - 4- Verificar si los cheques de reembolso de gastos han sido extendidos a nombre de la persona encargada del manejo de estos fondos, para que en cualquier momento puedan deducirse las responsabilidades correspondientes.
  - 5- Verificar que todos los suministros y compras efectuadas por caja chica tengan el comprobante justificativo.
  - 6- Comprobar si en toda operación de pago existe la constancia de la autorización por el funcionario competente, y que dicho pago no exceda del valor máximo establecido para este rubro.
  - 7- Determinar si el fondo de caja chica es suficiente para aquellos gastos menudos que realiza la empresa.
  - 8- Cerciorarse que el fondo de caja chica queda regularizado fuera de las horas de trabajo.

**Caja General:**

- 1- Hacer un arqueo sorpresivo de caja general de acuerdo a intervalos establecidos, simultáneamente con la caja chica.
- 2- Verificar la correlatividad de los recibos de caja.
- 3- Comparar si los números de los recibos que pudieran estar saltados han sido anulados debidamente.
- 4- Confirmar que los recibos de caja han sido anotados correctamente en los registros contables siguientes:
  - Resumen diario del movimiento de caja
  - Libro o tarjeta de la cuenta de caja
  - Auxiliares, cuenta corriente, deudores, etc.
  - Otros registros que puedan guardar información de los datos contenidos en los recibos.
- 5- Comprobar si los cobros, según el auxiliar de cuenta corriente, se encuentran de conformidad con el detalle que muestran las boletas de depósito y los estados de cuenta de los respectivos bancos.
- 6- Cotejar la fecha de cada cobro con la fecha de la boleta de depósito respectiva, la regularidad y brevedad con que se realizan los depósitos de acuerdo con las facilidades bancarias del lugar.
- 7- Hacer corte de formas.
- 8- Comprobar que no se efectúen gastos en este rubro, ya que caja general en la empresa lotificadora es solo

para cobro.

- 9- Verificar el seguimiento de cobro de cheques rechazados.

**Bancos:**

- 1- Comprobar, mediante los estados de cuenta de los bancos respectivos, que todos los cargos y abonos pendientes según las conciliaciones efectuadas en la última revisión de la auditoría interna, han sido liquidados total y correctamente.
- 2- Obtener las conciliaciones efectuadas por la contabilidad, correspondiente al mes anterior y proceder a:
  - Comprobar las sumas
  - Cotejar los saldos del libro de bancos y los estados de cuenta de los bancos respectivos.
- 3- Confrontar las fechas en que figuren registrados cada uno de los cargos y abonos en los estados de cuenta y en el auxiliar de cuentas.
- 4- Investigar cualquier corrección, enmienda o inserción que exista en los estados de cuenta bancarios.
- 5- En caso de existir algún depósito en tránsito según las conciliaciones, comprobar si ha sido contabilizado total y correctamente.
- 6- Investigar cualquier cheque pendiente de pago por más de 6 meses, vigencia legal.

- 7- Comprobar si los cheques en blanco están convenientemente salvaguardados.
- 8- Verificar que los cheques por ningún motivo se hayan emitido al portador, los mismos deberán ser nominativos y no negociables.
- 9- Revisar detenidamente los cheques anulados.
- 10- Revisar la fecha y correlatividad de los cheques.

#### **Cuentas por Cobrar:**

- 1- Cotejar el balance de comprobación de las cuentas por cobrar con el saldo de la cuenta de control.
- 2- Elaborar un cuadro de antigüedad de estas cuentas.
- 3- Efectuar una circularización de cuentas por cobrar.
- 4- Determinar la validez de las cuentas por cobrar.
- 5- Determinar el corte apropiado en el registro de venta.
- 6- Probar los descuentos, rebajas y rescisiones.
- 7- Separar los valores a cobrar no comerciales de funcionarios, directivos y accionistas.
- 8- Determinar la cobrabilidad de las cuentas.
- 9- Determinar si es suficiente la reserva para cuentas dudosas.
- 10- Confirmar el saldo de la cuenta con las variaciones originadas en caja y ventas.

#### **Inventarios:**

- 1- Efectuar levantamiento del inventario físico.
- 2- Hágase pruebas de la fijación de precios al inventario.

- 3- Cotejar saldos con ventas, cuentas por cobrar y caja.
- 4- Analizar sus cargos y abonos.
- 5- Examinar los títulos de propiedad.
- 6- Establecer si las divisiones de la finca matriz han sido inscritas en las entidades correspondientes.
- 7- Determinar la base de valuación de los terrenos.
- 8- Comprobar si se efectúan gastos de mantenimiento.
- 9- Examinarse los compromisos de compra.
- 10- Determinese el corte apropiado en las ventas y compras.

#### **Propiedad, Planta y Equipo:**

- 1- Analizar sus cargos y abonos.
- 2- Examinar los títulos de propiedad.
- 3- Determinese si hay gravámenes e impuestos.
- 4- Comprobar sus costos de mantenimiento.
- 5- Obtener certificación de la propiedad de inmuebles.
- 6- Verifiquense los ingresos de este rubro con sus costos de mantenimiento.

#### **Cuentas por Pagar:**

- 1- Prepárense u obténganse relaciones de cuentas por pagar.
- 2- Cotejar el balance de comprobación con el saldo de las cuentas de control.
- 3- Comprobar que los abonos y los cargos se justifiquen.
- 4- Cotejar los estados de cuenta de los acreedores con los saldos en las cuentas por pagar.

- 5- Rectificar y examinar el origen en las cuentas por pagar.
- 6- Investigar las partidas antiguas no pagadas.
- 7- Verificar los cálculos para la determinación de comisiones por pagar a vendedores y cobradores.
- 9- Hacer una circularización de cuentas por pagar.

#### **Hipotecas por Pagar:**

- 1- Preparar una relación mensual de hipotecas.
- 2- Averiguar quienes son los funcionarios que tienen autorización para hipotecar los bienes de la empresa.
- 3- Justificar la utilidad de la hipoteca.
- 4- Confirmar la hipoteca.
- 5- Confirmar las cancelaciones de hipotecas.
- 6- Verificar los cálculos para la determinación de los intereses por pagar.

#### **Pérdidas y Ganancias**

##### **Productos:**

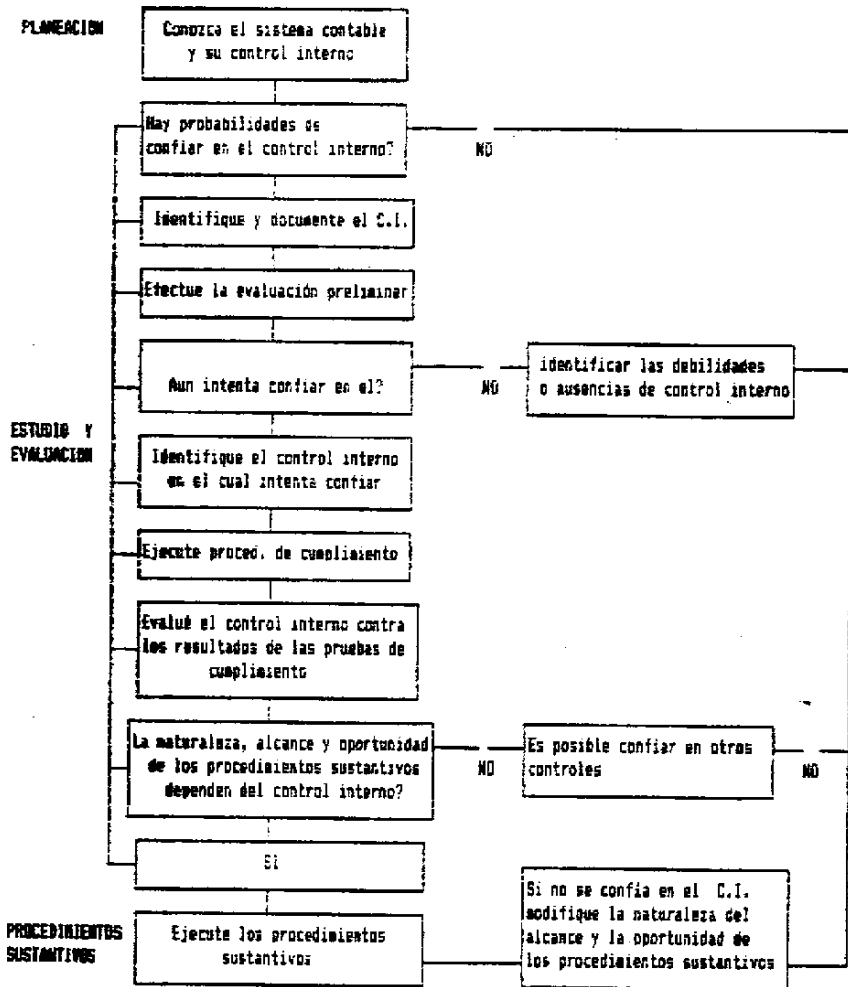
- 1- Investigar el sistema de control interno.
- 2- practicar la auditoría por medio de comparaciones.
- 3- Comparar los precios en las facturas con las listas de precios.
- 4- Comparar los cálculos matemáticos.
- 5- Investigar las ventas en la facturas y en los libros de ventas.
- 6- Sumar los libros de ventas.

- 7- Investigar los asientos en los libros de ventas, cotejándolos con las cuentas en el mayor general.
- 8- Comprobar los asientos en las cuentas de clientes e inventarios.
- 9- Investigar la exactitud con que se contabilizan las ventas al contado y al crédito, y que se utilice el método de lo percibido.
- 10- Comprobar los intereses devengados.

**Gastos:**

- 1- Revisar el sistema de control interno sobre gastos.
- 2- Comprobar la autoridad para el incurrimento de gastos.
- 3- Hacer una comprobación con períodos anteriores, determinando variaciones favorables o desfavorables.
- 4- Determinar el acierto en las clasificaciones de los gastos.
- 5- Revisar los comprobantes de gastos de partidas importantes.
- 6- Examinar las cuentas seleccionadas de gastos para comprobar la exactitud de las cuentas relacionadas de activo y pasivo.
- 7- Averiguar si todos los gastos están contabilizados.
- 8- Verificar la distribución de los gastos.
- 9- Examinar la aprobación de contrapartida de créditos por los cargos a gastos.

## ESTUDIO Y EVALUACION DE UN SISTEMA DE CONTROL INTERNO 17/



**Fuente:** Richard E. Ziegler, Ph. D. CPA, Auditoría Moderna, University of Illinois, Walter G. Bell, Ph.D. CPA, University of Michigan, Trans-Editions, Inc. a División of John Wiley & Sons, Inc. 1975, USA.



## CAPITULO V

### 5. Ventajas desde el Punto de Vista Contable y Financiero del Control Interno Efectivo.

#### 5.1. Obtener una Adecuada Fijación de los Precios de Venta de los Lotes:

El costo de los lotes está formado por el precio del terreno y los gastos de urbanización. Este valor más los gastos administrativos y la ganancia deseada integran el precio de venta. Este debe recuperar los costos en que se incurrió de tal forma que se obtenga una contribución marginal positiva. En la lotificadora, se incluyen los gastos fijos normales de funcionamiento dentro del análisis de precios, cotizando un precio demasiado elevado, por lo que el control interno eficiente maximiza los ahorros en costos y las contribuciones marginales.

Por lo anterior se deduce que con un buen control interno en la empresa se podrá tener adecuada fijación de precios de venta de lotes, precios corrientes de mercado, con utilidad razonable; el sistema utilizado es el costeo directo en el cual la determinación del costo de los lotes se hace sobre la base de los gastos directos y variables de urbanización y venta.

A continuación se da un ejemplo de la forma en que se establece el precio de venta en un mercado de competencia,

con el sistema de control costeo directo, analizando como la relación Ganancia-Volumen simplifica los problemas de la determinación del precio:

- La lotificadora tiene un total de gastos fijos de Q.550,000.00 al año, este monto sería la pérdida del ejercicio si no se hubiera vendido un solo lote.
- Cada metro cuadrado tiene un costo directo de Q.437.50 (valor terreno y gastos de urbanización).
- Considerando los 160M2 que tiene un lote tipo "A" el costo por este lote sería de Q.70,000.00 de manera que con un precio de venta de contado de Q.125,000.00 queda un margen de Q.55,000.00 por cada lote vendido de 160M2.

Este margen es usado para cubrir los gastos fijos administrativos hasta alcanzar un punto de equilibrio de 10 lotes; (10 x Q.55,000.00 = Q.550,000.00). Después de este punto se realiza una ganancia neta de Q.55,000.00 por cada lote adicional vendido.

|                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| Precio de venta            | Q.125,000.00        |
| menos:                     |                     |
| Costo lote tipo "A"(160M2) | <u>Q. 70,000.00</u> |
| Contribución marginal      | Q. 55,000.00        |
| relación ganancia-volumen  | 44%                 |

Nota:

Cuando en una lotificadora se urbanizan lotes de

diversas características; con el uso del costeo directo los gastos fijos son distribuidos por sector como parte del plan de ganancias. Es decir que los cargos son distribuidos en total y no sobre cada costo unitario y con una cuidadosa selección de los diversos lotes se mostrará la recuperación de los gastos fijos y la provisión de la ganancia neta esperada; es por eso que el sistema de costeo directo es la solución adecuada para la fijación de los precios de venta de los lotes.

## 5.2. Medir la Eficiencia Operacional

El sistema apropiado de control interno es simplemente parte integral en cualquier transacción bien dirigida, fija y distribuye responsabilidades en la mayor extensión posible y en todos los niveles de autoridad que conllevan a la mayor efectividad de la empresa.

La operación efectiva y adecuada del control interno depende de:

- 1- Establecimiento de rendición de cuentas.
- 2- Métodos bien planeados de teneduría de libros y registro de contabilidad y supervisión adecuada en esta área.
- 3- Segregación de obligaciones, manejo y cuidado de los expedientes financieros.
- 4- Acceso restringido a datos y transacciones originales

correspondientes a documentos financieros. Cuando hay segregación perfecta de obligaciones y responsabilidades, el trabajo realizado por un empleado lo comprueba automáticamente el trabajo de otro; cada empleado funciona independientemente y no duplica el trabajo de otro, y cada actividad facilita la terminación lógica de la operación.

En el control interno, la subdivisión del trabajo está planeada de tal manera que ninguna persona individualmente tiene control completo sobre la transacción en todas sus fases, por ejemplo ninguna persona aisladamente tiene completo control sobre las entradas de caja, los desembolsos de efectivo, la nómina, las comisiones, los gastos o las ventas. Diferentes personas obtienen los mismos resultados probando de esta forma la exactitud de las operaciones y evita fraudes y errores.

### 5.3. Que los Registros Contables Sean Confiables, Veraces y

#### Oportunos:

La contabilidad es parte del control interno, se utiliza para producir sistemática y estructuralmente información financiera de las transacciones que realiza la empresa y ciertos eventos económicos identificables y cuantificables que la afectan.

Un efectivo sistema contable presenta información de

carácter general sobre la empresa mediante estados financieros, que se componen de balance general, estado de resultados, estado de utilidades retenidas y estado de flujo de efectivo.

La confiabilidad es la característica de la información contable por la que la administración la acepta y utiliza para tomar decisiones basadas en ella. Por representar la realidad de las operaciones realizadas, esta información llega a manos de la administración cuando ésta puede usarla para tomar decisiones a tiempo para lograr sus fines u objetivos propuestos.

## 5.4 CASO PRACTICO No.1

### CONTABILIZACION DE LAS VENTAS

En una empresa lotificadora existen dos formas de efectuar las ventas de los lotes, ventas al contado y ventas a plazos. Las ventas al contado en este tipo de empresas no difieren de las empresas comerciales. Tradicionalmente, el método más comúnmente utilizado para tratar con la incertidumbre de los cobros ha sido el de las ventas a plazos. Este método se usa con frecuencia para registrar las ventas de inmuebles a plazos por unos pronto pagos pequeños y períodos de tiempo prolongados para pagar la diferencia. Para ilustrar la forma de contabilizar las ventas de lotes se procederá primero con lo concerniente a la ventas a plazos de la siguiente manera:

#### Ventas a Plazos:

En este sistema se entrelazan tres conceptos: ventas, cobros y utilidad bruta, así mismo existen tres pasos básicos que son: determinación de la utilidad bruta, determinación del porcentaje de utilidad bruta, y determinación de la cantidad de cobros que deben incluirse como renta bruta del periodo contable. Ejemplo en quetzales:

**-VENTAS:****Cálculos:**

|                          | 1995         | 1996         | 1997         |
|--------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Ventas a Plazos          | 1,500,000.00 | 2,000,000.00 | 2,500,000.00 |
| Costo de Ventas a Plazos | 1,000,000.00 | 1,200,000.00 | 1,250,000.00 |
|                          | <u>-----</u> | <u>-----</u> | <u>-----</u> |
| Utilidad Bruta Diferida  | 500,000.00   | 800,000.00   | 1,250,000.00 |
|                          | <u>=====</u> | <u>=====</u> | <u>=====</u> |
| % de Utilidad Bruta      | 33.33        | 40.00        | 50.00        |

La utilidad bruta diferida es la diferencia entre las ventas y el costo de ventas, el porcentaje de utilidad se determina, dividiendo la utilidad bruta entre las ventas para cada año.

**-COBROS EN EFECTIVO:**

|                       | 1995         | 1996         | 1997                |
|-----------------------|--------------|--------------|---------------------|
| Sobre cuentas de 1995 | 1,050,000.00 | 300,000.00   | 150,000.00          |
| Sobre cuentas de 1996 |              | 1,250,000.00 | 500,000.00          |
| Sobre cuentas de 1997 |              |              | 750,000.00          |
| Suma 1997             |              |              | <u>1,400,000.00</u> |

**-UTILIDAD BRUTA REALIZADA:**

|                         | 1995       | 1996       | 1997              |
|-------------------------|------------|------------|-------------------|
| 33.33% de cobros/95     | 350,000.00 | 100,000.00 | 50,000.00         |
| 40.00% de cobros/96     |            | 500,000.00 | 200,000.00        |
| 50.00% de cobros/97 (*) |            |            | 625,000.00        |
| Suma 1997               |            |            | <u>875,000.00</u> |

\* (500,000.00 de enganche + 750,000.00 de cobros)

## CONTABILIZACION:

Partidas de las ventas de 1997:

| Pda#                 | ----- 1 -----        |                      |
|----------------------|----------------------|----------------------|
| Caja y Bancos        | Q. 500,000.00        |                      |
| Reservas y Enganches |                      | Q. 500,000.00        |
|                      | <u>Q. 500,000.00</u> | <u>Q. 500,000.00</u> |

Con esta partida se registran los enganches de las ventas a plazos de 1997.

| Pda#                          | ----- 2 -----          |                        |
|-------------------------------|------------------------|------------------------|
| Caja y Bancos                 | Q. 250,000.00          |                        |
| Reservas y Enganches          | Q. 500,000.00          |                        |
| Ctas X Cobrar Ventas a Plazos | Q. 2,000,000.00        |                        |
| Ventas a Plazos               |                        | Q. 2,500,000.00        |
| IVA por Pagar                 |                        | Q. 250,000.00          |
|                               | <u>Q. 2,750,000.00</u> | <u>Q. 2,750,000.00</u> |

Se registran las ventas a plazos de 1997, y el cobro total del IVA.

| Pda#                     | ----- 3 -----          |                        |
|--------------------------|------------------------|------------------------|
| Costo de Ventas a Plazos | Q. 1,250,000.00        |                        |
| Inventario de Lotes      |                        | Q. 1,250,000.00        |
|                          | <u>Q. 1,250,000.00</u> | <u>Q. 1,250,000.00</u> |

Se registra el costo de las ventas a plazos de 1997



|                                  |               |                       |                       |
|----------------------------------|---------------|-----------------------|-----------------------|
| Pda#                             | ----- 4 ----- |                       |                       |
| Caja y Bancos                    |               | Q.1,400,000.00        |                       |
| Ctas X Cobrar Ventas a Plazos/95 |               |                       | Q. 150,000.00         |
| Ctas X Cobrar Ventas a Plazos/96 |               |                       | Q. 500,000.00         |
| Ctas X Cobrar Ventas a plazos/97 |               |                       | Q. 750,000.00         |
|                                  |               | <u>Q.1,400,000.00</u> | <u>Q.1,400,000.00</u> |

Registro de los cobros efectuados para amortización de las ventas a plazos de 1995 (150,000.00), 1996 (500,000.00) y 1997 (750,000.00).

|                            |               |                       |                       |
|----------------------------|---------------|-----------------------|-----------------------|
| Pda#                       | ----- 5 ----- |                       |                       |
| Ventas a Plazos            |               | Q.2,500,000.00        |                       |
| Costo de Ventas a Plazos   |               |                       | Q.1,250,000.00        |
| Utilidad Bruta Diferida/97 |               |                       | Q.1,250,000.00        |
|                            |               | <u>Q.2,500,000.00</u> | <u>Q.2,500,000.00</u> |

Se registra la ganancia diferida por las ventas a plazos de 1997.

**Contabilización en caso de Rescisión:**  
Ya sea por causa del cliente o por la empresa el registro es el siguiente:

|                               |               |                     |                     |
|-------------------------------|---------------|---------------------|---------------------|
| Pda#                          | ----- 6 ----- |                     |                     |
| Inventario por rescisión      |               | Q. 69,000.00        |                     |
| Utilidad Bruta Diferida/96    |               | Q. 38,000.00        |                     |
| Ctas X Cobrar Ventas a Plazos |               |                     | Q. 90,000.00        |
| Ganancia en rescisión         |               |                     | Q. 15,000.00        |
|                               |               | <u>Q.105,000.00</u> | <u>Q.105,000.00</u> |

Se registra la rescisión de una venta efectuada en 1996. el valor del lote por cobrar es de Q.90,000.00 y su costo es de Q.69,000.00.

Pda#

7

|                |                     |                     |
|----------------|---------------------|---------------------|
| Otros Gastos   | Q. 10,800.00        | Q. 10,800.00        |
| Caja y Bancos. |                     |                     |
|                | <u>Q. 10,800.00</u> | <u>Q. 10,800.00</u> |

Se registra el dinero devuelto al cliente.

Pda#

8

|                            |                      |                      |
|----------------------------|----------------------|----------------------|
| Utilidad Bruta Diferida/95 | Q. 50,000.00         |                      |
| Utilidad Bruta Diferida/96 | Q. 200,000.00        |                      |
| Utilidad Bruta Diferida/97 | Q. 625,000.00        | Q. 875,000.00        |
| Utilidad Bruta realizada.  |                      |                      |
|                            | <u>Q. 875,000.00</u> | <u>Q. 875,000.00</u> |

Esta partida es para registrar la utilidad realizada del periodo de 1997.

Ventas al Contado:

Pda#

9

|                   |                      |                      |
|-------------------|----------------------|----------------------|
| Caja y Bancos     | Q. 550,000.00        | Q. 500,000.00        |
| Ventas al Contado |                      | Q. 50,000.00         |
| IVA por Pagar     |                      |                      |
|                   | <u>Q. 550,000.00</u> | <u>Q. 550,000.00</u> |

Se registran las ventas al contado y el cobro total del IVA de 1997.

Pda# ----- 10 -----

|                         |                     |                     |
|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Costo de Ventas Contado | Q.350,000.00        |                     |
| Inventario de Lotes     |                     | Q.350,000.00        |
|                         | <u>Q.350,000.00</u> | <u>Q.350,000.00</u> |

Se registra el costo de las ventas  
al contado de 1997.

**Mayorización:**

| D                    | Caja y Bancos         | H                                  |
|----------------------|-----------------------|------------------------------------|
| Saldo Inicial        | Q. 700,000.00         |                                    |
| Pda1 Reser. y Engan. | Q. 500,000.00         | Pda#7 Gastos Operación Q.10,800.00 |
| Pda2 Iva por Pagar   | Q. 250,000.00         |                                    |
| Pda4 Ctas x C. Plaz. | Q.1,400,000.00        |                                    |
| Pda11 varias         | Q. 550,000.00         |                                    |
|                      | <u>Q.3,400,000.00</u> |                                    |
| Saldo                | <u>Q.3,389,200.00</u> |                                    |

| D                   | Reservas y Enganches | H                                |
|---------------------|----------------------|----------------------------------|
| Pda#2 Ventas Plazos | Q.500,000.00         | Pda#1 Caja y Bancos Q.500,000.00 |
|                     |                      | Saldo                            |

| D                   | Cuentas por Cobrar Ventas a Plazos | H                                  |
|---------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Saldo               | Q. 900,000.00                      | Pda#4 Caja y Bancos Q.1,400,000.00 |
| Pda#2 Ventas Plazos | Q.2,000,000.00                     | pda#6 Inv. por Recup. Q. 90,000.00 |
|                     | <u>Q.2,900,000.00</u>              | <u>Q.1,490,000.00</u>              |
| Saldo               | <u>Q.1,410,000.00</u>              |                                    |

| D    |        | Ventas a Plazos             |  | H     |        |                             |
|------|--------|-----------------------------|--|-------|--------|-----------------------------|
| Pda5 | varias | Q.2,500,000.00              |  | Pda#2 | varias | Q.2,500,000.00              |
|      |        | <u>                    </u> |  |       | Saldo  | <u>                    </u> |

| D     |            | Costo de Ventas a Plazos |  | H |  |  |
|-------|------------|--------------------------|--|---|--|--|
| Pda#3 | Inventario | Q.1,250,000.00           |  |   |  |  |
|       | Saldo      | <u>Q.1,250,000.00</u>    |  |   |  |  |

| D |  | Ventas al Contado |  | H    |               |                     |
|---|--|-------------------|--|------|---------------|---------------------|
|   |  |                   |  | Pda9 | Caja y Bancos | Q.500,000.00        |
|   |  |                   |  |      | Saldo         | <u>Q.500,000.00</u> |

| D |  | IVA POR PAGAR |  | H     |               |                     |
|---|--|---------------|--|-------|---------------|---------------------|
|   |  |               |  | Pda#2 | Caja y Bancos | Q.250,000.00        |
|   |  |               |  | Pda 9 | Caja y Bancos | Q. 50,000.00        |
|   |  |               |  |       | Saldo         | <u>Q.300,000.00</u> |

| D      |            | Costo de Ventas al Contado |  | H |  |  |
|--------|------------|----------------------------|--|---|--|--|
| Pda#10 | Inventario | Q.350,000.00               |  |   |  |  |
|        | Saldo      | <u>Q.350,000.00</u>        |  |   |  |  |

| D                    |                       | Inventario de Lotes   |                | H |  |
|----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------|---|--|
| Saldo                | Q.4,000,000.00        | Pda10 Costo Vtas C.   | Q. 350,000.00  |   |  |
| Pda6 Ctas x C. Plaz. | Q. 69,000.00          | pda3 Costo Vtas Plaz. | Q.1,250,000.00 |   |  |
| Saldo                | <u>Q.2,469,000.00</u> |                       |                |   |  |

| D                      |           | Otros Gastos |  | H |  |
|------------------------|-----------|--------------|--|---|--|
| Pda#7 Caja y Bancos Q. | 10,800.00 |              |  |   |  |

| D |  | Utilidad Bruta Realizada |                      | H |  |
|---|--|--------------------------|----------------------|---|--|
|   |  | Pda8 Varias              | Q.875,000.00         |   |  |
|   |  | Saldo                    | <u>Q. 875,000.00</u> |   |  |

| D |  | Ganancia en Recuperación |              | H |  |
|---|--|--------------------------|--------------|---|--|
|   |  | Pda#8 Utilidad Dif.96    | Q. 15,000.00 |   |  |

| D                     |                     | Utilidad Bruta Diferida/97 |                      | H |  |
|-----------------------|---------------------|----------------------------|----------------------|---|--|
| Pda#8 Utilidad Realz. | <u>Q.625,000.00</u> | Pda#5 Ventas a Plazos      | Q.1,250,000.00       |   |  |
|                       |                     | Saldo                      | <u>Q. 625,000.00</u> |   |  |

| D     |                                | Utilidad Bruta Diferida/96 |    | H          |
|-------|--------------------------------|----------------------------|----|------------|
| pda#6 | Ctas x C. Plaz. Q. 36,000.00   | Saldo inicial              | Q. | 300,000.00 |
| Pda#8 | Utilidad Realiz. Q. 200,000.00 | Saldo final                | Q. | 64,000.00  |

| D    |                               | Utilidad Bruta Diferida/95 |    | H         |
|------|-------------------------------|----------------------------|----|-----------|
| pda8 | Utilidad Realiz. Q. 50,000.00 | Saldo inicial              | Q. | 50,000.00 |
|      |                               | Saldo                      |    |           |

**LOTIFICADORA VIRE S.A.**  
**Estado de Resultados**  
 Por el año terminado al 30 de Junio de 1997

|   | Vtas Contado          | Vtas Plazos    | Total                |
|---|-----------------------|----------------|----------------------|
| Ventas  | Q.500,000.00          | Q.1,500,000.00 | Q.3,000,000.00       |
| (-) Costo de Ventas:  |                       |                |                      |
| Inventario Inicial  | Q.4,009,000.00        |                |                      |
| (-) Inv. Recuperado   | Q. 69,000.00          |                |                      |
|   | <u>Q.4,069,000.00</u> |                |                      |
| (-) Inventario II   | Q.2,469,000.00        |                |                      |
|   | <u>Q.1,600,000.00</u> |                |                      |
| Costo de Ventas   | Q.350,000.00          | Q.1,250,000.00 | Q.1,600,000.00       |
| Utilidad Bruta Real   | Q.150,000.00          | Q.1,250,000.00 | Q.1,400,000.00       |
| Menos:  |                       |                |                      |
| Utilidad Bruta Diferida/97<br>(2,9000.00 vtas - 1,250,000.00<br>saldo 1,250,000.00 x 50% USD) |                       | Q.625,000.00   | Q. 625,000.00        |
| Utilidad Bruta Real/97  |                       |                | Q. 775,000.00        |
| Más:  |                       |                |                      |
| Salvancia Bruta Real Años Anteriores  |                       |                |                      |
| Año   | Salvancia Bruta       |                |                      |
| 1995  | 50,000.00             |                |                      |
| 1996  | 200,000.00            |                |                      |
|   |                       |                | <u>Q. 250,000.00</u> |
| Salvancia Bruta Real Total  |                       |                | Q.1,025,000.00       |
| Gastos de Operación   |                       |                |                      |
| Gastos de Ventas  | Q.199,200.00          |                |                      |
| Gastos de Administración  | Q.200,000.00          |                |                      |
|   |                       |                | <u>Q. 399,200.00</u> |
| Salvancia en Operación  |                       |                | Q. 625,800.00        |
| Otros Ingresos y Gastos   |                       |                |                      |
| (+) Salvancia en Recuperación   | Q. 15,000.00          |                |                      |
| (-) Otros Gastos  | Q. 10,800.00          |                |                      |
|   |                       |                | <u>Q. 4,200.00</u>   |
| Salvancia Antes de Impuesto   |                       |                | Q. 630,000.00        |
| ISR   |                       |                | Q. 157,500.00        |
|   |                       |                | <u>Q. 472,500.00</u> |
| Salvancia Neta  |                       |                | <u>Q. 472,500.00</u> |

LOTIFICADORA VIRE, S.A.  
BALANCE GENERAL  
POR EL AÑO TERMINADO AL 30 DE JUNIO DE 1997

ACTIVOCIRCULANTE

|                    |                        |                 |                 |
|--------------------|------------------------|-----------------|-----------------|
| Caja y Bancos      |                        | Q. 3.389,000.00 |                 |
| Cuentas por Cobrar |                        |                 |                 |
| Ventas a Plazos/96 | Q. 160,000.00          |                 |                 |
| Ventas a Plazos/97 | <u>Q. 1,250,000.00</u> | Q. 1,410,000.00 |                 |
| Inventarios        |                        |                 | Q. 2,469,000.00 |

FIJO

|                     |                      |                 |                 |
|---------------------|----------------------|-----------------|-----------------|
| Maquinaria          | Q. 500,000.00        |                 |                 |
| (-)Dep. Acumulada   | <u>Q. 100,000.00</u> | Q. 400,000.00   |                 |
| Mobiliario y Equipo | Q. 170,000.00        |                 |                 |
| (-)Dep. Acumulada   | <u>Q. 34,000.00</u>  | Q. 136,000.00   |                 |
| Vehículos           | Q. 215,000.00        |                 |                 |
| (-)Dep. Acumulada   | <u>Q. 43,000.00</u>  | Q. 172,000.00   |                 |
| Edificios           | Q. 1,200,000.00      |                 |                 |
| (-)Dep. Acumulada   | <u>Q. 42,000.00</u>  | Q. 1,158,000.00 |                 |
| Herramientas        | Q. 35,000.00         |                 |                 |
| (-)Dep. Acumulada   | <u>Q. 8,750.00</u>   | Q. 26,250.00    | Q. 1,892,250.00 |

TOTAL ACTIVO Q. 9,160,250.00

PASIVOOBLIGACIONES A CORTO PLAZO

|                      |                     |               |  |
|----------------------|---------------------|---------------|--|
| Cuentas por pagar    | Q. 500,000.00       |               |  |
| ISR por Pagar        | Q. 157,500.00       |               |  |
| Comisiones por pagar | <u>Q. 10,000.00</u> | Q. 667,500.00 |  |

PASIVOS DIFERIDOS

|                            |               |                      |  |
|----------------------------|---------------|----------------------|--|
| Utilidad Bruta Diferida/96 | Q. 64,000.00  |                      |  |
| Utilidad Bruta Diferida/97 | Q. 625,000.00 | <u>Q. 689,000.00</u> |  |

TOTAL PASIVO Q. 1,356,500.00

CAPITAL

|  |  |                      |  |
|--|--|----------------------|--|
| Capital Autorizado, Suscrito<br>y pagado |  | Q. 7,331,250.00      |  |
| Reserva Legal                            |  | Q. 23,625.00         |  |
| Utilidad Neta                            |  | <u>Q. 448,875.00</u> |  |

TOTAL PASIVO Y CAPITAL Q. 9,160,250.00



## 5.5 CASO PRACTICO No. 2

## CUADROS ESTADISTICOS

Para efectos del presente caso práctico se toma única y exclusivamente el movimiento de cuentas por cobrar por ventas a plazos, por su importancia y volumen, y en la cual se plantean situaciones especiales muy propias de estas entidades, las siguientes políticas y cuadros estadísticos ayudaran a la empresa lotificadora a mantener un control efectivo sobre éstas cuentas.

## POLITICAS MAS IMPORTANTES RELACIONADAS CON LAS CUENTAS POR COBRAR PARA EL MANUAL DE LA EMPRESA:

- Se conformará un comité de crédito compuesto por el gerente de ventas, asistente de ventas, gerente financiero y encargado de cuenta corriente para aprobar las ventas a plazos. Además, tendrá la responsabilidad de catalogar los clientes de acuerdo a la capacidad económica, y referencias crediticias.
- El tiempo de financiamiento oscilará entre 5, 10 y 15 años, con cuotas niveladas mensuales del 18 al 25%.
- La comisión a vendedores por venta efectuada será del 2% sobre el valor total, se hará efectiva al recibir el 4% del valor total del lote.
- Para agilizar la cobranza y minimizar el riesgo de cuentas en mora el recargo será del 2% por mora sobre

- el valor de la cuota a cancelar por cada mes de atraso.
- Incentivo a cobradores del 0.75% de lo cobrado.
  - Por cada cheque rechazado se deberá cobrar Q.20.00.
  - Para registrar las cuentas por cobrar se necesitará:
    - 1-Memorándum del Gerente de Ventas indicando la venta
    - 2-Detalle de Comisiones
    - 3-Expediente formado por el encargado de Cuenta Corriente con: planteamiento del negocio, fotocopia de la cédula de vecindad, promesa de compra-venta, recibos de enganche.
  - En caso de rescisión los pasos a seguir son:
    - 1-Rescisión de la escritura
    - 2-Notificación de la rescisión
    - 3-Devolución del dinero pagado por el cliente con los siguientes descuentos:
      - 2% de comisión pagada a vendedores por la venta.
      - Q.1,500.00 por gastos administrativos.Estos valores deberán ser restados al enganche y abonos a capital efectuados.
    - 4-Registro contable de la operación (rebaja de las cuentas por cobrar).

**CUADROS ESTADISTICOS IMPORTANTES RELACIONADAS CON LAS CUENTAS POR COBRAR:**

Este caso de estudio presenta cuadros informativos que

ayudarán a obtener un control interno efectivo sobre las cuentas por cobrar además de la circularización de cuentas para la confirmación de saldos que se acostumbra realizar en la cuenta de clientes; la presentación de los siguientes informes es muy importante.

Debido a la magnitud de estos informes, el desarrollo del caso práctico No. 2 tomará como muestra un sector de cuatro que tiene el actual proyecto de la empresa Ciudad de los Grandes, S.A., el sector elegido es el sector IV conformado por 15 manzanas de la "A" a la "O".

**LOTIFICADORA CIUDAD DE LOS GRANDES S.A.**  
**INTEGRACION DE CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES**  
**AL 30 DE JUNIO/97**  
**Cuadro No. 1**

|   |                        |
|---|------------------------|
| Saldo de Cuentas por Cobrar Sector I        | Q. 2,145,300.16        |
| Saldo de Cuentas por Cobrar Sector II       | Q. 3,280,109.23        |
| Saldo de Cuentas por Cobrar Sector III      | Q. 4,918,804.36        |
| Saldo de Cuentas por Cobrar Sector IV       | Q.15,309,334.40        |
| <b>TOTAL CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES</b> | <b>Q.25,633,548.15</b> |

\*

Fuentes: Inventario auxiliar de ventas, gerencia de ventas, Auxiliar de cuentas por cobrar, cuenta corriente.  
 † Ver balance general

LOTIFICADORA CIUDAD DE LOS GRANDES S.A.  
 CONCILIACION DE CUENTAS POR COBRAR  
 MES DE JUNIO DE 1997. SECTOR IV  
 Cuadro No.2

|   |                      |
|---|----------------------|
| Saldo al 31 de mayo de 1997                                     | Q.15,668,876.54      |
| Ventas 10-D-IV  | 155,000.00           |
| Cobros del mes de junio 1997                                    | (177,836.62)         |
| Capital Rescisión de Lotes No.3-M-IV                            | 4,596.14             |
| Capital Rescisión de Lotes No.16-N-IV                           | 2,814.22             |
| Capital Rescisión de Lotes No.6-O-IV                            | 3,282.12             |
| Rescisión de Lotes 3-M-IV                                       | (98,000.00)          |
| Rescisión de lotes No. 16-N-IV                                  | (127,000.00)         |
| Rescisión de lotes No. 6-O-IV                                   | (122,400.00)         |
| Saldo de Cuentas por Cobrar Sector IV<br>al 30 de junio de 1997 | <u>15,309,334.40</u> |

Fuentes: Registro auxiliar de ventas, gerencia de ventas. Auxiliar de cuentas por cobrar, cuenta corriente.

3 Ver cuadros: 1, 3

LOTIFICADORA CIUDAD DE LOS GRANDES, S.A.

DETALLE DE LAS CUENTAS POR COBRAR AL MES DE JUNIO/97.

SECTOR IV POR MANZANA Y LOTE

| LOTE<br>#        | NOMBRE DEL CLIENTE | CAPITAL<br>FINANCIADO | COBROS ACUMULAD |            | SALDO<br>CAPITAL | MES<br>PAGADO |
|------------------|--------------------|-----------------------|-----------------|------------|------------------|---------------|
|                  |                    |                       | CAPITAL         | INTERESES  |                  |               |
| <b>MANZANA A</b> |                    |                       |                 |            |                  |               |
| 1                | SONIA AVENDANO     | 147,000.00            | 3,257.38        | 12,266.42  | 143,742.62       | 9/96          |
| 3                | MANUEL CELINDRES   | 112,000.00            | 5,177.46        | 18,759.52  | 106,822.52       | 5/97          |
| 4                | LUIGI GONZALEZ     | 152,000.00            | 8,561.17        | 29,657.55  | 143,438.83       | 6/97          |
| 5                | FLORIDALBA CASALA  | 176,150.00            | 3,131.79        | 12,322.07  | 173,018.21       | 3/97          |
| 7                | ROBERTO RICHEME    | 226,000.00            | 226,000.00      | 59,699.79  | 0.00             | 4/96          |
| 8                | JOSE AGUILAR       | 154,000.00            | 6,689.61        | 30,096.51  | 147,313.39       | 6/97          |
| 9                | FEDERICO TOVAR     | 137,760.00            | 137,760.00      | 9,977.12   | 0.00             | 1/96          |
| 10               | SERGIO SAZO        | 157,350.00            | 53,579.37       | 17,796.51  | 103,770.63       | 6/97          |
|                  | Subtotal           | 1,264,420.00          | 446,256.80      | 190,575.49 | 818,163.20       |               |
| <b>MANZANA B</b> |                    |                       |                 |            |                  |               |
| 1                | DIONICIO URBINA    | 198,680.00            | 10,199.40       | 36,389.53  | 188,480.60       | 4/97          |
| 6                | MONICA LEMES       | 210,720.00            | 11,897.91       | 41,092.77  | 198,822.09       | 6/97          |
|                  | Subtotal           | 409,600.00            | 22,097.31       | 77,482.30  | 387,502.69       |               |
| <b>MANZANA C</b> |                    |                       |                 |            |                  |               |
| 1                | ROBERTO RICHEME    | 179,760.00            | 179,760.00      | 42,217.34  | 0.00             | 2/96          |
| 2                | ALBERTO ESCOBAR    | 155,000.00            | 7,234.69        | 25,892.36  | 147,765.31       | 4/97          |
| 8                | BORHA SANYO        | 146,000.00            | 8,350.95        | 28,923.91  | 137,676.05       | 6/97          |
| 9                | JOSE REYES         | 175,000.00            | 750.14          | 3,136.66   | 174,249.86       | 11/96         |
|                  | Subtotal           | 657,760.00            | 196,095.78      | 100,170.31 | 461,664.22       |               |
| <b>MANZANA D</b> |                    |                       |                 |            |                  |               |
| 1                | ESTUARDO SANDEVAL  | 171,040.00            | 39,346.50       | 76,122.72  | 131,693.50       | 6/97          |
| 2                | ESTUARDO SANDEVAL  | 147,680.00            | 33,957.08       | 65,742.71  | 113,722.92       | 6/97          |
| 3                | ESTUARDO SANDEVAL  | 136,000.00            | 9,107.53        | 30,956.40  | 126,892.47       | 6/97          |
| 4                | ESTUARDO SANDEVAL  | 136,000.00            | 6,987.28        | 30,980.85  | 129,012.72       | 6/97          |
| 5                | MIRIAM BUCARO      | 66,000.00             | 5,294.67        | 17,502.45  | 60,705.33        | 6/97          |
| 9                | OSCAR LEMUS        | 112,000.00            | 44,219.71       | 35,168.89  | 67,780.29        | 6/97          |
| 10               | BERNARDA ALEMAN    | 155,000.00            | 664.42          | 2,563.33   | 154,335.58       | 3/97          |
| 12               | CESAR CRIB         | 130,000.00            | 9,965.11        | 40,299.56  | 120,034.89       | 6/97          |
| 13               | KIMAN DE GARCIA    | 136,000.00            | 92,395.54       | 37,016.80  | 43,604.46        | 6/97          |

Hoja 2

CUADRO No. 3

LOTIFICADORA CIUDAD DE LOS GRANDES, S.A.

DETALLE DE LAS CUENTAS POR COBRAR AL MES DE JUNIO/97

SECTOR IV POR MANZANA Y LOTE

| LOTE<br># | NOMBRE DEL CLIENTE  | CAPITAL<br>FINANCIADO | COBROS ACUMULAD |            | SALDO<br>CAPITAL | MES<br>PAGADO |
|-----------|---------------------|-----------------------|-----------------|------------|------------------|---------------|
|           |                     |                       | CAPITAL         | INTERESES  |                  |               |
| 14        | ELMAN DE GARCIA     | 136,000.00            | 92,395.54       | 37,016.80  | 43,604.46        | 6/97          |
| 15        | ELMAN DE GARCIA     | 136,000.00            | 92,395.54       | 37,016.80  | 43,604.46        | 6/97          |
| 16        | RAMIRO HERNANDEZ    | 70,000.00             | 4,687.59        | 15,875.82  | 65,312.41        | 6/97          |
| 17        | JOSE REYES          | 136,000.00            | 3,646.86        | 13,792.94  | 132,353.14       | 10/96         |
| 18        | JOSE REYES          | 193,520.00            | 4,372.09        | 16,794.33  | 189,147.91       | 9/96          |
|           | Subtotal            | 1,863,240.00          | 441,435.46      | 456,872.40 | 1,421,804.54     |               |
| MANZANA E |                     |                       |                 |            |                  |               |
| 6         | JULIO CHAMALE       | 165,000.00            | 707.28          | 2,750.00   | 164,292.72       | 4/97          |
| 7         | CARMEN BARRERA      | 31,666.00             | 31,666.00       | 2,789.83   | 0.00             | 6/94          |
| 8         | MAYRA GONZALEZ      | 120,000.00            | 18,998.66       | 41,988.39  | 101,001.34       | 5/97          |
| 9         | MAYRA GONZALEZ      | 120,000.00            | 18,998.66       | 41,988.39  | 101,001.34       | 5/97          |
| 10        | MAYRA GONZALEZ      | 120,000.00            | 18,998.66       | 41,988.39  | 101,001.34       | 5/97          |
| 11        | MAYRA GONZALEZ      | 120,000.00            | 18,998.66       | 41,988.39  | 101,001.34       | 5/97          |
| 12        | MAYRA GONZALEZ      | 145,000.00            | 3,888.13        | 14,341.13  | 141,111.87       | 6/97          |
| 13        | MAYRA GONZALEZ      | 145,000.00            | 3,888.13        | 14,341.13  | 141,111.87       | 6/97          |
| 14        | MAYRA GONZALEZ      | 145,000.00            | 3,888.13        | 14,341.13  | 141,111.87       | 6/97          |
| 15        | MAYRA GONZALEZ      | 145,000.00            | 3,888.13        | 14,341.13  | 141,111.87       | 6/97          |
| 20        | GLADYS MONTERROSO   | 120,000.00            | 6,771.03        | 23,401.53  | 113,228.97       | 6/97          |
| 22        | GUILTERMO HERNANDEZ | 120,000.00            | 6,154.08        | 23,924.97  | 113,845.92       | 6/97          |
| 23        | PEDRO TUCH          | 130,000.00            | 7,335.37        | 25,351.67  | 122,664.63       | 6/97          |
| 24        | LESSIA SAGASTUME    | 107,700.00            | 6,825.63        | 34,244.63  | 98,874.37        | 6/97          |
|           | Subtotal            | 1,734,366.00          | 153,006.55      | 337,780.71 | 1,581,359.45     |               |
| MANZANA F |                     |                       |                 |            |                  |               |
| 1         | FRANCISCA JUCUP     | 91,000.00             | 6,893.92        | 20,600.44  | 84,906.08        | 6/97          |
| 3         | AURA CASTELLANOS    | 130,000.00            | 10,652.69       | 41,681.83  | 119,347.31       | 6/97          |
| 4         | SYRON VILLASENOR    | 146,000.00            | 6,105.55        | 21,804.17  | 141,894.45       | 6/97          |
| 5         | CARLOS PEREZ        | 100,000.00            | 12,178.50       | 43,364.25  | 87,821.50        | 6/97          |
| 6         | CARLOS PEREZ        | 100,000.00            | 12,178.50       | 43,364.25  | 87,821.50        | 6/97          |
| 9         | EDDI QUAN           | 105,000.00            | 35,264.26       | 45,935.18  | 69,735.74        | 5/97          |
| 10        | EUNICE CASTILLO     | 120,000.00            | 120,000.00      | 39,314.05  | 0.00             | 6/97          |
| 14        | RUBEN RUEDA         | 232,800.00            | 32,345.45       | 46,067.36  | 200,454.55       | 6/97          |

Hoja 3

CUADRO No. 3

LOTIFICADORA CIUDAD DE LOS GRANDES, S.A.

DETALLE DE LAS CUENTAS POR COBRAR AL MES DE JUNIO/97

SECTOR IV POR MANIZANA Y LOTE

| LOTE<br># | NOMBRE DEL CLIENTE | CAPITAL<br>FINANCIADO | COBROS ACUMULAD |            | SALDO<br>CAPITAL | MES<br>PAGADO |
|-----------|--------------------|-----------------------|-----------------|------------|------------------|---------------|
|           |                    |                       | CAPITAL         | INTERESES  |                  |               |
| 15        | RUBEN RUIDA        | 100,000.00            | 100,000.00      | 12,533.16  | 0.00             | 5/95          |
| 19        | GERMAN CRISTAS     | 120,000.00            | 10,479.57       | 40,335.34  | 109,520.43       | 6/97          |
| 20        | FREDY CALLEJAS     | 112,500.00            | 94,826.02       | 35,993.72  | 17,673.98        | 2/97          |
| 21        | FREDY CALLEJAS     | 112,500.00            | 94,826.02       | 35,973.72  | 17,673.98        | 2/97          |
| 22        | JOSUE LAINEZ       | 130,000.00            | 8,705.71        | 30,028.45  | 121,294.29       | 6/97          |
| 24        | CLINACO LEMUS      | 140,800.00            | 8,680.68        | 29,672.05  | 132,119.32       | 6/97          |
|           | Subtotal           | 1,742,800.00          | 552,336.87      | 486,667.99 | 1,190,263.13     |               |
|           | MANZANA G          |                       |                 |            |                  |               |
| 3         | JOSE CASTILLO      | 120,000.00            | 9,882.90        | 40,664.71  | 110,117.10       | 2/97          |
| 4         | IRMA HERNANDEZ     | 130,000.00            | 16,279.18       | 26,720.82  | 113,720.82       | 6/97          |
| 7         | ESTELA HERNANDEZ   | 130,000.00            | 72,261.93       | 21,488.07  | 57,738.07        | 5/97          |
| 8         | ANGELA LARIOS      | 100,000.00            | 12,001.84       | 43,416.16  | 87,998.36        | 6/97          |
| 9         | RENE ORDONEZ       | 137,000.00            | 18,302.61       | 52,821.50  | 119,497.39       | 6/97          |
| 10        | RENE ORDONEZ       | 131,360.00            | 11,367.54       | 41,735.30  | 119,982.46       | 6/97          |
| 11        | CESAR SICAY        | 152,000.00            | 10,179.00       | 34,473.15  | 141,821.00       | 6/97          |
| 12        | SILVESTRE GODINEZ  | 128,000.00            | 128,000.00      | 8,477.85   | 0.00             | 11/95         |
| 13        | SILVESTRE GODINEZ  | 128,000.00            | 128,000.00      | 8,477.85   | 0.00             | 11/95         |
| 14        | MARIO VALDES       | 128,000.00            | 5,872.90        | 20,777.68  | 122,127.10       | 2/97          |
| 15        | MARIO VALDES       | 128,000.00            | 7,137.23        | 22,803.00  | 120,862.77       | 2/97          |
| 16        | JOSE JOGOP         | 130,000.00            | 8,084.86        | 27,807.49  | 121,915.14       | 6/97          |
| 18        | MAYRA CORDON       | 128,000.00            | 4,038.20        | 15,847.85  | 123,961.80       | 1/97          |
| 19        | VICTORIA ALEGRIA   | 128,000.00            | 10,468.87       | 40,899.35  | 117,511.13       | 5/97          |
|           | Subtotal           | 1,799,160.00          | 441,896.86      | 407,812.78 | 1,357,263.14     |               |
|           | MANZANA H          |                       |                 |            |                  |               |
| 1         | JUAN GONZALES      | 152,000.00            | 43,243.62       | 44,137.32  | 109,356.36       | 5/97          |
| 2         | OLGA CHANG         | 113,400.00            | 9,903.71        | 38,015.99  | 103,496.29       | 5/97          |
| 3         | JIMMY PORRAS       | 56,750.00             | 56,750.00       | 5,016.03   | 0.00             | 10/95         |
| 5         | NECTOR VILLELA     | 99,750.00             | 62,330.17       | 34,299.83  | 37,419.83        | 6/97          |
| 9         | OTONIEL GONGORA    | 111,750.00            | 9,759.12        | 37,413.32  | 101,990.88       | 5/97          |
| 10        | WALTER GONGORA     | 111,750.00            | 9,759.12        | 37,413.32  | 101,990.88       | 5/97          |
| 11        | WALTER GONGORA     | 111,750.00            | 9,759.12        | 37,512.63  | 101,990.88       | 5/97          |

Hoja 4

CUADRO No. 3

LOTIFICADORA CIUDAD DE LOS GRANDES, S.A.

DETALLE DE LAS CUENTAS POR COBRAR AL MES DE JUNIO/97

SECTOR IV POR MANZANA Y LOTE

| LOTE<br># | NOMBRE DEL CLIENTE | CAPITAL<br>FINANCIADO | COBROS ACUMULAD |            | SALDO<br>CAPITAL | MES<br>PAGADO |
|-----------|--------------------|-----------------------|-----------------|------------|------------------|---------------|
|           |                    |                       | CAPITAL         | INTERESES  |                  |               |
| 12        | SALVADOR LENUS     | 100,000.00            | 11,399.81       | 41,797.41  | 88,600.19        | 6/97          |
|           | Subtotal           | 857,750.00            | 212,904.67      | 275,605.83 | 644,845.33       |               |
|           | MANZANA I          |                       |                 |            |                  |               |
| 3         | LUIS CASTILLO      | 111,750.00            | 11,004.32       | 41,140.36  | 100,745.68       | 6/97          |
| 4         | RHINA SCHELLENS    | 111,750.00            | 10,996.21       | 41,191.41  | 100,753.79       | 5/97          |
| 8         | ROBERTO KOT        | 98,000.00             | 1,162.87        | 5,368.94   | 96,637.13        | 6/97          |
| 9         | OSCAR CARIAS       | 112,000.00            | 10,469.61       | 39,652.24  | 102,330.39       | 6/97          |
| 10        | RAUL POLANCO       | 111,750.00            | 11,640.66       | 43,036.98  | 100,109.34       | 6/97          |
| 11        | RAUL POLANCO       | 111,750.00            | 11,640.66       | 43,036.98  | 100,109.34       | 6/97          |
| 13        | JOSE GORDILLO      | 129,600.00            | 7,312.69        | 25,273.67  | 122,287.31       | 6/97          |
| 14        | AIDA CARCAMO       | 121,900.00            | 20,487.34       | 32,844.82  | 101,412.66       | 5/97          |
| 16        | JORGE PAREDES      | 96,000.00             | 96,000.00       | 14,763.82  | 0.00             | 3/95          |
|           | Subtotal           | 1,007,300.00          | 182,714.36      | 288,309.22 | 824,585.64       |               |
|           | MANZANA J          |                       |                 |            |                  |               |
| 1         | MAYOR LOPEZ        | 45,700.00             | 45,700.00       | 11,405.76  | 0.00             | 6/97          |
| 2         | GUSTAVO COULUM     | 172,000.00            | 4,612.17        | 17,011.53  | 167,387.83       | 6/97          |
| 3         | LEOCADIO TORRES    | 157,520.00            | 11,399.65       | 38,108.60  | 146,120.35       | 6/97          |
| 4         | CLARA AVILA        | 161,200.00            | 2,833.84        | 11,284.80  | 158,366.16       | 9/96          |
| 6         | BYRON VILLASENOR   | 169,600.00            | 6,996.52        | 24,986.42  | 162,603.48       | 6/97          |
| 7         | ANA HERRERA        | 157,920.00            | 9,736.18        | 33,346.09  | 148,183.82       | 5/97          |
| 8         | ANA HERRERA        | 157,920.00            | 9,736.18        | 33,346.09  | 148,183.82       | 5/97          |
| 12        | ELSA HERNANDEZ     | 152,000.00            | 9,636.03        | 29,728.57  | 142,363.97       | 7/97          |
| 14        | SOMIA FIGUEROA     | 157,680.00            | 157,680.00      | 4,780.40   | 0.00             | 3/96          |
| 15        | CARLOS LAYNEZ      | 157,000.00            | 5,706.61        | 20,608.59  | 151,291.39       | 5/97          |
| 16        | REYNALDO REYES     | 144,000.00            | 8,877.98        | 30,406.74  | 135,122.02       | 6/97          |
| 17        | VICENTE MATEA      | 150,000.00            | 131,513.66      | 22,486.06  | 18,486.34        | 6/97          |
|           | Subtotal           | 1,782,540.00          | 404,430.82      | 277,501.65 | 1,378,109.16     |               |
|           | MANZANA K          |                       |                 |            |                  |               |
| 2         | GILBERTO LENUS     | 141,830.00            | 12,323.17       | 40,929.56  | 129,508.83       | 9/97          |
| 5         | CELIA PEREZ        | 149,000.00            | 6,146.77        | 21,951.50  | 142,853.23       | 4/97          |



Hoja 5

## CUADRO No. 3

LOTIFICADORA CIUDAD DE LOS GRANDES, S.A.

DETALLE DE LAS CUENTAS POR COBRAR AL MES DE JUNIO/97

SECTOR IV POR MANZANA Y LOZE

| LOZE<br># | NOMBRE DEL CLIENTE | CAPITAL<br>FINANCIADO | COSTOS ACUMULAD |            | SALDO<br>CAPITAL | MES<br>PAGADO |
|-----------|--------------------|-----------------------|-----------------|------------|------------------|---------------|
|           |                    |                       | CAPITAL         | INTERESES  |                  |               |
| 6         | CARLOTA MARTINEZ   | 154,400.00            | 6,369.46        | 22,747.07  | 148,030.54       | 4/97          |
| 7         | CATARINA RIVERA    | 132,500.00            | 6,110.06        | 21,655.20  | 126,449.84       | 4/97          |
| 8         | IVAN SALAZAR       | 113,200.00            | 11,578.26       | 43,608.97  | 101,621.74       | 6/97          |
|           | Subtotal           | 690,990.00            | 42,527.72       | 150,092.30 | 648,462.28       |               |
|           | MANZANA L          |                       |                 |            |                  |               |
| 1         | EVERARDO MORALES   | 211,300.00            | 11,187.06       | 23,136.39  | 200,112.94       | 3/97          |
| 3         | MARCOS IRCOY       | 98,000.00             | 12,685.15       | 52,632.95  | 85,314.85        | 6/97          |
| 4         | LESBIA MONTENEGRO  | 70,000.00             | 49,803.23       | 12,074.71  | 20,196.77        | 5/97          |
| 5         | DINA BARRUETO      | 112,000.00            | 10,454.84       | 40,605.31  | 101,545.16       | 5/97          |
| 6         | ISMELDA PAIZ       | 115,400.00            | 10,077.85       | 38,635.31  | 105,322.15       | 5/97          |
| 8         | ADA RAMIREZ        | 114,720.00            | 7,612.81        | 33,218.08  | 107,107.19       | 6/97          |
| 9         | HECTOR SOLIS       | 112,100.00            | 9,186.17        | 35,643.67  | 102,913.83       | 5/97          |
| 10        | ADELIA SOLIS       | 110,100.00            | 7,922.37        | 32,437.41  | 102,177.63       | 6/97          |
| 11        | EDUARDO LEON       | 100,000.00            | 100,000.00      | 0,941.77   | 0.00             | 5/95          |
| 12        | EUGENER LOPEZ      | 100,000.00            | 11,404.19       | 41,793.90  | 88,595.81        | 5/97          |
| 13        | ROSA GUERRA        | 112,000.00            | 31,047.57       | 33,742.01  | 80,952.43        | 6/97          |
| 15        | MANUEL GARCIA      | 90,000.00             | 9,741.18        | 36,424.00  | 80,258.62        | 5/97          |
| 16        | ALBA GOMEZ         | 139,400.00            | 22,117.24       | 40,331.00  | 117,282.76       | 1/97          |
|           | Subtotal           | 1,493,020.00          | 293,239.66      | 429,616.51 | 1,199,780.34     |               |
|           | MANZANA M          |                       |                 |            |                  |               |
| 1         | EDGAR DEL AGUILA   | 173,640.00            | 34,908.75       | 55,353.56  | 138,851.25       | 5/97          |
| 2         | EDGAR DEL AGUILA   | 168,000.00            | 33,829.53       | 53,519.46  | 134,250.47       | 5/97          |
| 6         | MANUEL CENO        | 123,300.00            | 5,508.44        | 19,319.83  | 123,851.56       | 3/97          |
| 7         | CARLOS MARRQUIN    | 131,800.00            | 9,538.24        | 31,806.21  | 122,261.76       | 5/97          |
| 8         | LIDIA ACOJ         | 114,000.00            | 76,202.57       | 25,166.93  | 37,797.43        | 6/97          |
| 9         | INGRID MENCILLA    | 145,920.00            | 10,427.61       | 45,565.91  | 135,492.39       | 10/96         |
|           | Subtotal           | 863,000.00            | 170,495.14      | 230,831.90 | 692,504.86       |               |
|           | MANZANA N          |                       |                 |            |                  |               |
| 1         | ANCELMO PEREZ      | 163,200.00            | 1,410.78        | 6,522.58   | 161,789.22       | 7/96          |
| 2         | LUSY MERIDA        | 97,312.50             | 5,999.68        | 22,031.85  | 91,312.82        | 5/97          |

Hoja 6

CUADRO No. 3

LOTTIFICADORA CIUDAD DE LOS GRANDES, S.A.

DETALLE DE LAS CUENTAS POR COBRAR AL MES DE JUNIO/97

SECTOR IV POR MANZANA Y LOTE

| LOTE<br># | NOMBRE DEL CLIENTE  | CAPITAL<br>FINANCIADO | COBROS ACUMULAD |            | SALDO<br>CAPITAL | MES<br>PAGADO |
|-----------|---------------------|-----------------------|-----------------|------------|------------------|---------------|
|           |                     |                       | CAPITAL         | INTERESES  |                  |               |
| 3         | MAGDA MERIDA        | 99,700.00             | 29,827.36       | 7,706.82   | 69,872.64        | 4/97          |
| 5         | HECTOR LIMA         | 11,750.00             | 1,660.76        | 2,386.14   | 10,089.24        | 6/97          |
| 6         | TAKAHIDE PERDOMO    | 116,000.00            | 7,151.69        | 24,445.72  | 108,848.31       | 6/97          |
| 7         | ERWIN PAREDES       | 111,900.00            | 6,133.16        | 19,691.50  | 103,766.84       | 5/97          |
| 10        | JORGE PAREDES       | 105,600.00            | 105,600.00      | 12,846.56  | 0.00             | 10/95         |
| 11        | MARIA MANCILLA      | 118,900.00            | 5,403.99        | 19,825.14  | 111,496.01       | 2/97          |
| 12        | FERNANDO MORAZNYA   | 100,000.00            | 16,163.88       | 18,979.96  | 83,836.12        | 6/97          |
| 13        | MARIA DE GOMEZ      | 103,700.00            | 46,302.66       | 30,844.98  | 57,397.34        | 3/97          |
| 14        | MARIA JEREI         | 72,000.00             | 9,208.88        | 32,381.50  | 62,791.12        | 5/97          |
| 15        | DIEGO TUI           | 92,000.00             | 92,000.00       | 5,962.07   | 0.00             | 2/93          |
| 17        | MARIA ARGUETA       | 118,900.00            | 5,403.99        | 19,286.27  | 111,496.01       | 4/97          |
| 18        | MIGUEL LUNA         | 95,250.00             | 10,466.12       | 36,206.02  | 84,783.88        | 5/97          |
| 19        | ADRIAN PATEZ        | 76,900.00             | 5,149.71        | 17,406.49  | 71,750.29        | 6/97          |
| 20        | IVAN CLAVERIA       | 116,900.00            | 41,384.01       | 32,768.05  | 75,515.99        | 6/97          |
| 21        | MARCOS RODRIGUEZ    | 99,000.00             | 12,056.91       | 42,974.58  | 86,943.09        | 6/97          |
| 22        | ELIDA TUNIGA        | 100,000.00            | 3,038.24        | 11,115.18  | 96,961.76        | 9/95          |
| 23        | ENRIQUE GIRON       | 100,000.00            | 100,000.00      | 23,238.65  | 0.00             | 7/93          |
| 24        | SHEILA ARDON        | 92,400.00             | 92,400.00       | 24,349.61  | 0.00             | 7/93          |
| 26        | EDDY ESPANA         | 92,400.00             | 92,400.00       | 26,863.11  | 0.00             | 12/95         |
|           | Subtotal            | 2,079,612.50          | 691,161.62      | 439,835.18 | 1,388,650.88     |               |
|           | MANZANA O           |                       |                 |            |                  |               |
| 1         | JOSE OROSCO         | 122,800.00            | 7,618.26        | 26,140.15  | 115,181.74       | 4/97          |
| 2         | JOSE OROSCO         | 114,400.00            | 7,102.12        | 24,352.99  | 107,297.88       | 5/97          |
| 3         | ALBA RAMIREZ        | 122,400.00            | 3,282.12        | 12,105.90  | 119,117.86       | 12/96         |
| 4         | MIGUEL ORELLANA     | 114,000.00            | 6,437.03        | 22,294.86  | 107,642.97       | 5/97          |
| 7         | MARTHA GIRON        | 72,100.00             | 15,503.26       | 15,257.04  | 56,596.74        | 5/97          |
| 8         | ERICK MEJIA         | 114,800.00            | 7,687.82        | 25,988.20  | 107,112.18       | 6/97          |
| 9         | MANUEL MORALES      | 117,300.00            | 7,231.84        | 24,768.85  | 110,068.16       | 5/97          |
| 10        | MARVIN ARISTIDES    | 117,840.00            | 117,840.00      | 2,683.33   | 0.00             | 8/85          |
| 11        | CESAR EFRAIN ROSSEL | 129,300.00            | 2,273.05        | 9,879.64   | 127,026.95       | 11/96         |

LOTIFICADORA CIUDAD DE LOS GRANDES, S.A.

DETALLE DE LAS CUENTAS POR COBRAR AL MES DE JUNIO/97

SECTOR IV POR MANZANA Y LOTE

| LOTE<br># | NOMBRE DEL CLIENTE | CAPITAL<br>FINANCIADO | COBROS ACOMULAD |            | SALDO<br>CAPITAL | MES<br>PAGADO |
|-----------|--------------------|-----------------------|-----------------|------------|------------------|---------------|
|           |                    |                       | CAPITAL         | INTERESES  |                  |               |
| 12        | SEBASTIAN BATZIN   | 117,300.00            | 80,103.10       | 19,152.28  | 37,196.90        | 6/97          |
| 13        | SEBASTIAN BATZIN   | 113,600.00            | 19,152.22       | 24,009.40  | 94,647.78        | 6/97          |
| 15        | MANUEL MORALES     | 117,700.00            | 7,305.80        | 24,902.63  | 110,394.20       | 5/97          |
| 16        | FRANCISCA HENT     | 132,000.00            | 4,107.61        | 15,198.18  | 127,892.39       | 6/97          |
| 18        | SEBASTIAN BATZIN   | 106,300.00            | 12,100.05       | 23,546.61  | 94,199.95        | 6/97          |
| Subtotal  |                    | 1,612,120.00          | 297,744.28      | 269,680.26 | 1,314,375.72     |               |

Total No. de Lotes 158

TOTAL SECTOR IV

|                                   |               |
|-----------------------------------|---------------|
| CAPITAL FINANCIADO                | 19,857,678.50 |
| TOTAL CAPITAL COBROS ACOMULADOS   | 4,548,344.10  |
| TOTAL INTERESES COBROS ACOMULADOS | 4,417,634.85  |
| SALDO DE CAPITAL A COBRAR         | 15,309,334.40 |

VER CUADROS: 1, 4, 2

**LOTIFICADORA CIUDAD DE LOS GRANDES S.A.**  
**RESUMEN DE CUENTAS POR COBRAR, POR MANZANA Y LOTE**  
**SECTOR IV MES DE JUNIO/97**  
**ANEXO CUADRO No.3**

| MANZANA      | CANTIDAD DE LOTES | CAPITAL FINANCIARIO  | TOTAL DE COBROS CAPITAL | EFFECTUADOS A LA FECHA INTERESES | TOTAL               | SALDO CAPITAL A COBRAR |
|--------------|-------------------|----------------------|-------------------------|----------------------------------|---------------------|------------------------|
| Sector IV    |                   |                      |                         |                                  |                     |                        |
| "A"          | 2                 | 1,264,420.00         | 441,256.84              | 199,575.49                       | 636,832.29          | 628,143.20             |
| "B"          | 2                 | 409,600.00           | 22,097.31               | 77,402.30                        | 99,579.61           | 367,502.69             |
| "C"          | 4                 | 657,760.00           | 196,095.70              | 160,170.31                       | 296,266.09          | 441,464.22             |
| "D"          | 14                | 1,863,240.00         | 441,435.46              | 456,872.40                       | 898,307.86          | 1,421,894.54           |
| "E"          | 14                | 1,734,366.00         | 153,006.55              | 137,700.71                       | 490,707.26          | 1,501,359.43           |
| "F"          | 14                | 1,742,400.00         | 562,536.87              | 986,662.99                       | 1,639,899.86        | 1,190,263.13           |
| "G"          | 14                | 1,799,166.00         | 441,096.84              | 647,812.70                       | 949,709.64          | 1,337,263.10           |
| "H"          | 8                 | 857,750.00           | 212,904.67              | 275,605.85                       | 600,510.52          | 644,045.33             |
| "I"          | 9                 | 1,007,360.00         | 182,714.36              | 286,309.22                       | 449,023.58          | 824,505.44             |
| "J"          | 12                | 1,782,940.00         | 404,436.82              | 277,501.65                       | 681,938.47          | 1,370,109.10           |
| "K"          | 5                 | 690,994.00           | 42,527.72               | 150,892.30                       | 193,420.02          | 640,462.28             |
| "L"          | 13                | 1,493,820.00         | 293,239.66              | 629,616.51                       | 722,856.17          | 1,199,700.34           |
| "M"          | 6                 | 663,000.00           | 170,495.14              | 230,831.90                       | 401,327.04          | 632,504.86             |
| "N"          | 21                | 2,079,812.50         | 691,161.82              | 439,835.18                       | 1,130,997.00        | 1,380,650.60           |
| "O"          | 14                | 1,612,120.00         | 297,740.28              | 269,600.26                       | 567,340.54          | 1,314,375.72           |
| <b>Total</b> | <b>154</b>        | <b>19,857,670.50</b> | <b>4,540,316.10</b>     | <b>4,617,634.85</b>              | <b>8,966,959.95</b> | <b>15,309,334.80</b>   |

INC = d - a - b - c

**LOTIFICADORA CIUDAD DE LOS GRANDES S.A.**  
**MOVIMIENTO DE CAPITAL**  
**EN EL MES DE JUNIO DE 1997, SECTOR IV**  
**Cuadro No.4**

**CAPITAL**

|  |                     |
|--|---------------------|
| Saldo al 31 de mayo de 1997                | Q.4,381,201.96      |
| + Cobros del mes de junio 1997             | 177,836.62          |
| - Capital rescisión de lotes No. 3-M-IV    | (4,598.14)          |
| - Capital rescisión de lotes No. 16-N-IV   | (2,814.22)          |
| - Capital rescisión de lotes No. 6-O-IV    | (3,282.12)          |
| <b>TOTAL CAPITAL COBRADO DEL SECTOR IV</b> | <b>4,548,344.10</b> |
| <b>AL 30 DE JUNIO/97</b>                   | <b>=====</b>        |

LOTIFICADORA CIUDAD DE LOS GRANDES S.A.  
 MOVIMIENTO DE INTERESES  
 EN EL MES DE JUNIO DE 1997, SECTOR IV  
 Cuadro No.4.1

## INTERESES

|   |                     |
|---|---------------------|
| Saldo al mes de mayo de 1997                  | Q.4,215,862.14      |
| + Cobros del mes de junio 1997                | 245,385.79          |
| - Intereses rescisión de lotes No. 3-M-IV     | (20,749.99)         |
| - Intereses rescisión de lotes No. 16-N-IV    | (10,757.19)         |
| - Intereses rescisión de lotes No. 6-O-IV     | (12,105.90)         |
| <b>TOTAL INTERESES COBRADOS DEL SECTOR IV</b> | <b>4,417,634.85</b> |
| <b>AL 30 DE JUNIO/97</b>                      | <b>=====</b>        |

\* Ver cuadros: 3, 5

LOTIFICADORA CIUDAD DE LOS GRANDES S.A.  
 RESUMEN DE COBROS DEL MES DE JUNIO/97, SECTOR IV  
 Cuadro No.5

| CONCEPTO     | INTERESES         | OTROS<br>INGRESOS | CAPITAL           | RESERVA     | TOTAL             |
|--------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------|-------------------|
| Sector IV    | 245,385.79        | 180.00            | 177,836.62        | 0.00        | 423,382.41        |
| <b>Total</b> | <b>245,385.79</b> | <b>180.00</b>     | <b>177,836.62</b> | <b>0.00</b> | <b>423,382.41</b> |
|              | *                 |                   | *                 |             | =====             |

\* Ver cuadros : 6, 7

LOTIFICADORA CIUDAD DE LOS GRANDES S.A.  
 CONCILIACION DE INGRESOS  
 CORRESPONDIENTE AL MES DE JUNIO/97, SECTOR IV  
 Cuadro No. 6

|  |                |
|--|----------------|
| Terrenos Sector IV Cuotas                              |                |
| Valor Depositado en el mes                             | Q. 460,229.23  |
| Recuperación de cheques rechazados de meses anteriores | 0.00           |
|  | -----          |
| Total depósitos del mes de junio                       | Q. 460,429.23  |
| Cheques rechazados                                     | (Q. 36,846.82) |
|  | -----          |
| Total cobrado Sector IV mes de junio 1997              | Q. 423,382.41  |
|  | -----          |

\* Ver cuadros: 5, 7

LOTIFICADORA CUIDAD DE LOS GRANDES S.A.  
 REPORTE DE DEPOSITOS DIARIOS POR CONCEPTO DE COBROS  
 DE CUOTAS DEL SECTOR IV DEL MES DE JUNIO DE 1997  
 CIFRAS EN QUETZALES  
 ANEXO CUADRO No.6

| DIA | VALOR     | ACUMULADO  |
|-----|-----------|------------|
| 2   | 3,000.00  | 3,000.00   |
| 2   | 1,466.72  | 4,466.72   |
| 2   | 2,666.05  | 7,132.77   |
| 2   | 3,500.00  | 10,632.77  |
| 2   | 7,497.94  | 18,130.71  |
| 2   | 16,188.30 | 34,319.01  |
| 5   | 2,715.53  | 37,034.54  |
| 5   | 6,126.56  | 43,161.10  |
| 5   | 2,490.53  | 45,651.63  |
| 6   | 8,905.29  | 54,556.92  |
| 7   | 5,430.70  | 59,987.62  |
| 7   | 10,684.20 | 70,671.82  |
| 7   | 26,444.98 | 97,116.80  |
| 9   | 4,416.52  | 101,533.32 |
| 9   | 2,888.22  | 104,421.54 |
| 9   | 21,563.83 | 125,985.37 |
| 9   | 5,954.65  | 131,940.02 |
| 10  | 3,121.07  | 135,061.09 |
| 10  | 4,197.97  | 139,259.06 |
| 12  | 1,906.74  | 141,165.80 |
| 12  | 2,843.79  | 144,009.59 |
| 12  | 2,457.81  | 146,467.40 |
| 13  | 8,014.85  | 154,482.25 |
| 14  | 3,186.56  | 157,668.81 |
| 14  | 3,408.20  | 161,077.01 |
| 14  | 2,514.38  | 163,591.39 |
| 14  | 2,514.97  | 166,106.36 |
| 16  | 2,221.71  | 168,328.07 |
| 16  | 3,037.26  | 171,365.33 |
| 16  | 4,836.00  | 176,201.33 |

LOTIFICADORA CUIDAD DE LOS GRANDES S.A.  
REPORTE DE DEPOSITOS DIARIOS POR CONCEPTO DE COBROS  
DE CUOTAS DEL SECTOR IV DEL MES DE JUNIO DE 1997  
CIFRAS EN QUETZALES

| DIA | VALOR     | ACUMULADO  |
|-----|-----------|------------|
| 17  | 8,709.71  | 184,911.04 |
| 19  | 15,174.20 | 200,085.24 |
| 19  | 3,101.08  | 203,186.32 |
| 19  | 4,877.91  | 208,064.23 |
| 19  | 19,009.81 | 227,074.04 |
| 19  | 4,178.06  | 231,252.10 |
| 19  | 15,844.76 | 247,096.86 |
| 20  | 11,000.00 | 258,096.86 |
| 20  | 7,095.32  | 265,192.18 |
| 21  | 10,920.80 | 276,112.98 |
| 21  | 6,076.42  | 282,189.40 |
| 21  | 14,795.73 | 296,925.13 |
| 21  | 18,128.96 | 315,054.11 |
| 23  | 15,481.63 | 330,535.74 |
| 24  | 3,309.65  | 333,845.39 |
| 26  | 35,200.45 | 369,045.84 |
| 27  | 24,568.98 | 393,614.82 |
| 28  | 1,424.82  | 395,039.64 |
| 28  | 12,312.31 | 407,351.95 |
| 28  | 16,060.12 | 423,412.07 |
| 28  | 15,169.20 | 438,581.27 |
| 28  | 8,755.11  | 447,336.38 |
| 28  | 12,892.85 | 460,229.23 |
|     | 460229.23 |            |



**LOTIFICADORA CIUDAD DE LOS GRANDES S.A.**  
**ANEXO Cuadro No.6**

NOTAS DE DEBITO DE CHEQUES RECHAZADOS POR FECHAS DE DEPOSITO EN EL MES DE JUNIO DE 1997

| FECHA DEP.   | No.RECIBO | No.LOTE        | NOMBRE              | VALOR                   |
|--------------|-----------|----------------|---------------------|-------------------------|
| 02-06-97     | 19409     | 05-6-IV        | Manuel Colindres    | 2,393.70                |
| 02-06-97     | 19334     | 07-C-IV        | Norma Sanyo         | 3,161.07                |
| 02-06-97     | 19171-4   | E-9-10-11-E-IV | Mayra González      | 10,664.20               |
| 06-06-97     | 19178     | 07-D-IV        | Marta Girón         | 2,194.03                |
| 07-06-97     | 19202     | 16-J-IV        | Reynaldo Reyes      | 3,017.00                |
| 09-06-97     | 19291     | 07-G-IV        | Marta Girón         | 2,194.03                |
| 13-06-97     | 19243     | 15-B-IV        | Mario Valdez        | 5,793.14                |
| 19-06-97     | 19299     | 15-J-IV        | Carlos Laynez       | 3,289.65                |
| 28-06-97     | 19319     | 11-D-IV        | Cesar Efraim Rosell | 4,200.00                |
| <b>TOTAL</b> |           |                |                     | <b><u>36,846.82</u></b> |

RECUPERACION DE CHEQUES RECHAZADOS

| FECHA REPOSITO | NOMBRE           | VALOR                   |
|----------------|------------------|-------------------------|
| 07-06-97       | Manuel Colindres | 2,393.70                |
| 07-06-97       | Marta Girón      | 2,194.03                |
| 07-06-97       | Mayra González   | 10,664.20               |
| 10-06-97       | Norma Sanyo      | 3,161.07                |
| 17-06-97       | Mario Valdez     | 5,793.14                |
| 16-06-97       | Reynaldo Reyes   | 3,017.00                |
| 21-06-97       | Marta Girón      | 2,194.03                |
| 24-06-97       | Carlos Laynez    | 3,289.65                |
| <b>TOTAL</b>   |                  | <b><u>32,646.82</u></b> |

NOTAS DE DEBITO MESES ANTERIORES RECUPERADAS EN JUNIO DE 1997

| FECHA        | NOMBRE | VALOR       |
|--------------|--------|-------------|
| <b>TOTAL</b> |        | <b>0.00</b> |

NOTAS DE DEBITO DE JUNIO DE 1997 NO RECUPERADAS

| FECHA        | No.RECIBO | No.LOTE | NOMBRE              | VALOR           |
|--------------|-----------|---------|---------------------|-----------------|
| 28-06-97     | 19319     | 11-D-IV | Cesar Efraim Rosell | 4,200.00        |
| <b>TOTAL</b> |           |         |                     | <b>4,200.00</b> |

LOTIFICADORA CIUDAD DE LOS GRANDES S.A.  
 DETALLE DE COBROS DEL MES DE JUNIO DE 1997  
 POR LOTES DEL SECTOR IV

| FECHA<br>RECIB | RECIBO<br>No. | NOMBRE DEL CLIENTE   | UBICA-<br>CION | ABONO A<br>CAPITAL | INTERESES<br>FINANCIÁ. | CHEQUE<br>FECHA | TOTAL<br>PAGADO |
|----------------|---------------|----------------------|----------------|--------------------|------------------------|-----------------|-----------------|
| Jun-07         | 19408         | MANUEL COLINDRES     | 03-A-IV        | 0.00               | 0.00                   | 30.00           | 20.00           |
| Jun-07         | 19409         | MANUEL COLINDRES     | 03-A-IV        | 657.10             | 1,759.96               |                 | 2,346.76        |
| Jun-07         | 19409         | MANUEL COLINDRES     | 03-A-IV        | 0.00               | 46.94                  |                 | 46.94           |
| Jun-14         | 19256         | LUGI GONZALEZ        | 04-A-IV        | 781.88             | 2,404.98               |                 | 3,186.56        |
| Jun-28         | 19294         | JOSE AGUILAR         | 06-A-IV        | 791.76             | 2,455.04               |                 | 3,226.80        |
| Jun-28         | 19357         | SERGIO SAZO          | 10-A-IV        | 1,377.84           | 1,919.14               |                 | 3,296.98        |
| Jun-28         | 19363         | SERGIO SAZO          | 10-A-IV        | 10,000.00          | 0.00                   |                 | 10,000.00       |
| Jun-08         | 19200         | MONICA LEMUS Y COND. | 06-B-IV        | 1,054.74           | 3,331.78               |                 | 4,416.52        |
| Jun-21         | 19352         | ALBERTO HERRERA      | 02-C-IV        | 772.13             | 2,475.82               |                 | 3,247.75        |
| Jun-21         | 19352         | ALBERTO HERRERA      | 02-C-IV        | 0.00               | 129.91                 |                 | 129.91          |
| Jun-10         | 19334         | NORMA SANYO          | 08-C-IV        | 760.80             | 2,340.17               |                 | 3,101.07        |
| Jun-10         | 19336         | NORMA SANYO          | 08-C-IV        | 0.00               | 0.00                   | 30.00           | 20.00           |
| Jun-18         | 19287         | ESTUARDO SANDOVAL    | 01-D-IV        | 1,649.29           | 2,448.26               |                 | 4,297.57        |
| Jun-18         | 19289         | ESTUARDO SANDOVAL    | 02-D-IV        | 1,596.44           | 2,114.19               |                 | 3,710.85        |
| Jun-18         | 19286         | ESTUARDO SANDOVAL    | 03-D-IV        | 722.72             | 2,128.92               |                 | 2,849.84        |
| Jun-18         | 19270         | ESTUARDO SANDOVAL    | 04-D-IV        | 720.75             | 2,128.89               |                 | 2,849.84        |
| Jun-28         | 19379         | MIRIAM SUCARO        | 05-D-IV        | 373.51             | 1,051.31               |                 | 1,424.82        |
| Jun-14         | 19281         | OSCAR LEMUS          | 09-D-IV        | 2,241.16           | 1,167.02               |                 | 3,408.20        |
| Jun-28         | 19407         | BERNARDA ALEMAN      | 10-D-IV        | 964.42             | 2,583.33               |                 | 3,247.78        |
| Jun-28         | 19324         | ELMAN DE GARCIA      | 13-D-IV        | 2,182.10           | 839.42                 |                 | 3,021.52        |
| Jun-28         | 19325         | ELMAN DE GARCIA      | 14-D-IV        | 2,182.10           | 839.42                 |                 | 3,021.52        |
| Jun-28         | 19326         | ELMAN DE GARCIA      | 15-D-IV        | 2,182.10           | 839.42                 |                 | 3,021.52        |
| Jun-02         | 19126         | RAMIRO HERNANDEZ     | 18-D-IV        | 359.86             | 1,106.84               |                 | 1,466.72        |
| Jun-02         | 19086         | RAMIRO HERNANDEZ     | 18-D-IV        | 0.00               | 29.33                  |                 | 29.33           |
| Jun-18         | 19150         | RAMIRO HERNANDEZ     | 18-D-IV        | 365.86             | 1,100.84               |                 | 1,466.72        |
| Jun-21         | 19305         | RAMIRO HERNANDEZ     | 18-D-IV        | 371.96             | 1,094.74               |                 | 1,466.72        |
| Jun-07         | 19171         | MAYRA GONZALEZ       | 09-E-IV        | 799.70             | 1,866.35               |                 | 2,666.05        |
| Jun-07         | 19172         | MAYRA GONZALEZ       | 09-E-IV        | 799.70             | 1,866.35               |                 | 2,666.05        |
| Jun-07         | 10173         | MAYRA GONZALEZ       | 10-E-IV        | 799.70             | 1,866.35               |                 | 2,666.05        |
| Jun-07         | 19174         | MAYRA GONZALEZ       | 11-E-IV        | 799.70             | 1,866.35               |                 | 2,666.05        |
| Jun-07         | 19175         | MAYRA GONZALEZ       | 11-E-IV        | 0.00               | 0.00                   | 30.00           | 20.00           |

LOTIFICADORA CUIDAD DE LOS GRANDES S.A.  
DETALLE DE COBROS DEL MES DE JUNIO DE 1997  
POR LOTES DEL SECTOR IV

| FECHA RECIBO | RECIBO No. | NOMBRE DEL CLIENTE  | UBICACION | ABONO A CAPITAL | INTERESES FINANCIA. | CHEQUE REGHA | TOTAL PAGADO |
|--------------|------------|---------------------|-----------|-----------------|---------------------|--------------|--------------|
| Jun-21       | 19279      | MAYRA GONZALEZ      | 12-E-IV   | 675.09          | 2,363.12            |              | 3,038.21     |
| Jun-21       | 19280      | MAYRA GONZALEZ      | 13-E-IV   | 675.09          | 2,363.12            |              | 3,038.21     |
| Jun-21       | 19281      | MAYRA GONZALEZ      | 14-E-IV   | 675.09          | 2,363.12            |              | 3,038.21     |
| Jun-21       | 19282      | MAYRA GONZALEZ      | 15-E-IV   | 675.09          | 2,363.12            |              | 3,038.21     |
| Jun-14       | 19235      | GLADIS MONTERROSO   | 20-E-IV   | 618.95          | 1,897.43            |              | 2,514.38     |
| Jun-08       | 19358      | GUILLELMO HERNANDEZ | 22-E-IV   | 598.89          | 1,917.49            |              | 2,514.38     |
| Jun-08       | 19358      | GUILLELMO HERNANDEZ | 22-E-IV   | 606.83          | 1,907.55            |              | 2,514.38     |
| Jun-08       | 19358      | GUILLELMO HERNANDEZ | 22-E-IV   | 0.00            | 50.29               |              | 50.29        |
| Jun-08       | 19357      | PEDRO TUCH          | 23-E-IV   | 686.37          | 2,055.55            |              | 2,723.92     |
| Jun-08       | 19300      | LESSIA SAGASTUME    | 24-E-IV   | 589.64          | 1,623.14            |              | 2,392.78     |
| Jun-12       | 19226      | FRANCISCA JUJUP     | 01-F-IV   | 463.58          | 1,423.16            |              | 1,906.74     |
| Jun-09       | 19140      | AURA CASTELLANOS    | 03-F-IV   | 687.56          | 2,200.64            |              | 2,888.22     |
| Jun-19       | 19264      | BYRON VILLASENOR    | 04-F-IV   | 724.10          | 2,376.95            |              | 3,101.05     |
| Jun-28       | 19405      | CARLOS PEREZ        | 05-F-IV   | 600.64          | 1,621.07            |              | 2,221.71     |
| Jun-28       | 19406      | CARLOS PEREZ        | 06-F-IV   | 600.64          | 1,621.07            |              | 2,221.71     |
| Jun-07       | 19136      | EUNICE CASTILLO     | 10-F-IV   | 6,614.83        | 36.82               |              | 6,651.65     |
| Jun-19       | 19244      | RUBEN RUEDA         | 14-F-IV   | 1,511.80        | 3,366.11            |              | 4,877.91     |
| Jun-02       | 19083      | GERMAN CARIAS       | 19-F-IV   | 634.69          | 2,031.36            |              | 2,666.05     |
| Jun-08       | 19362      | GERMAN CARIAS       | 19-F-IV   | 646.33          | 2,019.72            |              | 2,666.05     |
| Jun-07       | 19218      | FREDY CALLEJAS      | 20-F-IV   | 2,136.23        | 363.19              |              | 2,499.42     |
| Jun-07       | 19219      | FREDY CALLEJAS      | 21-F-IV   | 2,136.23        | 363.19              |              | 2,499.42     |
| Jun-09       | 19141      | JOSUE LAINEZ        | 22-F-IV   | 690.83          | 2,033.09            |              | 2,723.92     |
| Jun-21       | 19277      | CLIMACO LEMUS       | 24-F-IV   | 735.96          | 2,214.25            |              | 2,950.21     |
| Jun-21       | 19250      | JOSE CASTILLO       | 03-G-IV   | 635.56          | 2,030.47            |              | 2,666.05     |
| Jun-21       | 19250      | JOSE CASTILLO       | 03-G-IV   | 0.00            | 266.81              |              | 266.81       |
| Jun-20       | 19302      | IRMA HERNANDEZ      | 04-G-IV   | 3,053.76        | 1,946.24            |              | 5,000.00     |
| Jun-20       | 19303      | ESTELA HERNANDEZ    | 07-G-IV   | 4,955.11        | 1,044.89            |              | 6,000.00     |
| Jun-18       | 19231      | ANGELA LARIOS       | 08-G-IV   | 597.45          | 1,624.26            |              | 2,221.71     |
| Jun-02       | 19165      | RENE ORDONEZ        | 09-G-IV   | 1,262.50        | 2,237.50            |              | 3,500.00     |
| Jun-28       | 19330      | RENE ORDONEZ        | 09-G-IV   | 1,265.64        | 2,214.36            |              | 3,500.00     |
| Jun-02       | 19166      | RENE ORDONEZ        | 10-G-IV   | 771.59          | 2,226.41            |              | 3,000.00     |

LOTIFICADORA CUIDAD DE LOS GRANDES S.A.  
DETALLE DE COBROS DEL MES DE JUNIO DE 1997  
POR LOTES DEL SECTOR IV

| FECHA RECIBO | RECIBO NO. | NOMBRE DEL CLIENTE | UBICACION | ABONO A CAPITAL | INTERESES FINANCIA. | CHQUE FECHA | TOTAL PAGADO |
|--------------|------------|--------------------|-----------|-----------------|---------------------|-------------|--------------|
| Jun-26       | 19329      | RENE ORDONEZ       | 10-G-IV   | 785.79          | 2,214.27            |             | 3,000.00     |
| Jun-27       | 19368      | CESAR SICAY        | 11-G-IV   | 807.74          | 2,377.15            |             | 3,184.89     |
| Jun-08       | 19142      | MARIO VALDEZ       | 14-G-IV   | 825.53          | 2,056.48            |             | 2,882.01     |
| Jun-09       | 19142      | MARIO VALDEZ       | 14-G-IV   | 0.00            | 214.56              |             | 214.56       |
| Jun-17       | 19242      | MARIO VALDEZ       | 14-G-IV   | 835.96          | 2,048.05            |             | 2,882.01     |
| Jun-17       | 19242      | MARIO VALDEZ       | 14-G-IV   | 0.00            | 214.56              |             | 214.56       |
| Jun-17       | 19143      | MARIO VALDEZ       | 15-G-IV   | 825.53          | 2,056.48            |             | 2,882.01     |
| Jun-17       | 19143      | MARIO VALDEZ       | 15-G-IV   | 0.00            | 214.56              |             | 214.56       |
| Jun-17       | 19243      | MARIO VALDEZ       | 15-G-IV   | 868.69          | 2,025.32            |             | 2,892.01     |
| Jun-17       | 19243      | MARIO VALDEZ       | 15-G-IV   | 0.00            | 214.56              |             | 214.56       |
| Jun-17       | 19243      | MARIO VALDEZ       | 15-G-IV   | 0.00            | 0.00                | 30.00       | 20.00        |
| Jun-26       | 19377      | JOSE JOGOP         | 18-G-IV   | 680.66          | 2,043.26            |             | 2,723.92     |
| Jun-12       | 19255      | VICTORIA ALEGRIA   | 19-G-IV   | 677.01          | 2,166.76            |             | 2,843.79     |
| Jun-08       | 19222      | JUAN GONZALES      | 01-H-IV   | 2,170.00        | 2,044.65            |             | 4,214.65     |
| Jun-08       | 19222      | JUAN GONZALES      | 01-H-IV   | 0.00            | 84.29               |             | 84.29        |
| Jun-07       | 19209      | OLGA CHANG         | 02-H-IV   | 610.79          | 1,906.63            |             | 2,517.42     |
| Jun-18       | 19301      | HECTOR VILLELA     | 05-H-IV   | 2,031.72        | 723.28              |             | 2,755.00     |
| Jun-02       | 19127      | WALTER GONGORA     | 10-H-IV   | 601.69          | 1,880.67            |             | 2,482.36     |
| Jun-02       | 19129      | WALTER GONGORA     | 11-H-IV   | 601.00          | 1,891.70            |             | 2,492.70     |
| Jun-02       | 19129      | WALTER GONGORA     | 11-H-IV   | 601.69          | 1,880.67            |             | 2,482.36     |
| Jun-02       | 19129      | WALTER GONGORA     | 11-H-IV   | 0.00            | 49.66               |             | 49.66        |
| Jun-18       | 19240      | SALVADOR LEMUS     | 12-H-IV   | 666.62          | 1,635.09            |             | 2,221.71     |
| Jun-21       | 19268      | LUIS CASTILLO      | 03-H-IV   | 624.62          | 1,856.46            |             | 2,481.08     |
| Jun-07       | 19191      | RHINA SCHELLENG    | 04-H-IV   | 824.16          | 1,855.00            |             | 2,679.16     |
| Jun-18       | 19246      | OSCAR CARIAS       | 09-H-IV   | 815.70          | 1,867.40            |             | 2,683.10     |
| Jun-27       | 19366      | RAUL POLANCO       | 10-H-IV   | 836.09          | 1,847.00            |             | 2,683.09     |
| Jun-27       | 19367      | RAUL POLANCO       | 11-H-IV   | 836.09          | 1,847.00            |             | 2,683.09     |
| Jun-09       | 19134      | JOSE GORDILLO      | 13-H-IV   | 866.30          | 2,046.23            |             | 2,715.53     |
| Jun-28       | 19322      | MAYNOR LOPEZ       | 01-J-IV   | 11,487.92       | 765.66              |             | 12,253.58    |
| Jun-28       | 19322      | MAYNOR LOPEZ       | 01-J-IV   | 0.00            | 191.90              |             | 191.90       |
| Jun-29       | 19355      | GUSTAVO COJULLUN   | 02-J-IV   | 890.61          | 2,803.14            |             | 3,693.65     |

LOTIFICADORA CIUDAD DE LOS GRANDES S.A.  
 DETALLE DE COBROS DEL MES DE JUNIO DE 1997  
 POR LOTES DEL SECTOR IV

| FECHA RECIBO | RECIBO NO. | NOMBRE DEL CLIENTE | UBICACION | ABONO A CAPITAL | INTERESES FINANCIA. | CHQUE RECHA | TOTAL PAGADO |
|--------------|------------|--------------------|-----------|-----------------|---------------------|-------------|--------------|
| Jun-29       | 19352      | LEOCADIO TORRES    | 03-J-IV   | 951.03          | 2,449.52            |             | 3,300.55     |
| Jun-18       | 19285      | BYRON VILLASENOR   | 06-J-IV   | 829.77          | 2,723.89            |             | 3,553.66     |
| Jun-21       | 19304      | ELSA HERNANDEZ     | 12-J-IV   | 785.75          | 2,399.14            |             | 3,184.89     |
| Jun-21       | 19304      | ELSA HERNANDEZ     | 12-J-IV   | 795.84          | 2,386.05            |             | 3,184.89     |
| Jun-24       | 19299      | CARLOS LAYNEZ      | 15-J-IV   | 1,243.60        | 2,046.05            |             | 3,289.65     |
| Jun-24       | 19299      | CARLOS LAYNEZ      | 15-J-IV   | 0.00            | 0.00                | 20.00       | 20.00        |
| Jun-18       | 19202      | REYNALDO REYES     | 16-J-IV   | 740.34          | 2,276.92            |             | 3,017.26     |
| Jun-18       | 19202      | REYNALDO REYES     | 16-J-IV   | 0.00            | 0.00                | 20.00       | 20.00        |
| Jun-28       | 19356      | REYNALDO REYES     | 16-J-IV   | 752.66          | 2,264.56            |             | 3,017.26     |
| Jun-28       | 19370      | VICENTE MATTA      | 17-J-IV   | 2,788.40        | 354.58              |             | 3,142.98     |
| Jun-14       | 19237      | IVAN SALAZAR       | 08-K-IV   | 640.17          | 1,874.80            |             | 2,514.97     |
| Jun-27       | 19355      | MARCOS IXCOY       | 03-L-IV   | 602.13          | 1,575.14            |             | 2,177.27     |
| Jun-05       | 19096      | LESDIA MONTENEGRO  | 04-L-IV   | 3,173.21        | 389.50              |             | 3,562.71     |
| Jun-01       | 19353      | DINA BARRUETO      | 05-L-IV   | 615.37          | 1,872.94            |             | 2,488.31     |
| Jun-21       | 19354      | DINA BARRUETO      | 05-L-IV   | 0.00            | 49.77               |             | 49.77        |
| Jun-05       | 19094      | ISMELDA PAIZ       | 08-J-IV   | 821.55          | 1,942.30            |             | 2,563.85     |
| Jun-07       | 19197      | ADA RAMIREZ        | 08-L-IV   | 564.23          | 1,984.51            |             | 2,548.74     |
| Jun-07       | 19197      | ADA RAMIREZ        | 08-L-IV   | 0.00            | 305.82              |             | 305.82       |
| Jun-28       | 19292      | ADA RAMIREZ        | 08-L-IV   | 574.57          | 1,974.17            |             | 2,548.74     |
| Jun-28       | 19292      | ADA RAMIREZ        | 08-L-IV   | 0.00            | 509.70              |             | 509.70       |
| Jun-05       | 19178      | HECTOR SOLIS       | 09-L-IV   | 592.91          | 1,897.62            |             | 2,490.53     |
| Jun-08       | 19404      | EDELIA SOLIS       | 10-L-IV   | 562.53          | 1,863.57            |             | 2,446.10     |
| Jun-28       | 19404      | EDELIA SOLIS       | 10-L-IV   | 0.00            | 148.77              |             | 148.77       |
| Jun-28       | 19308      | EUGENER LOPEZ      | 12-L-IV   | 566.70          | 1,635.01            |             | 2,221.71     |
| Jun-05       | 19224      | ROSA GUERRA        | 13-L-IV   | 886.09          | 1,592.22            |             | 2,488.31     |
| Jun-08       | 19225      | ROSA GUERRA        | 13-L-IV   | 5,000.00        | 0.00                |             | 5,000.00     |
| Jun-27       | 19318      | MANUEL GARCIA      | 15-L-IV   | 571.45          | 1,628.55            |             | 2,200.00     |
| Jun-08       | 19223      | ALBA GOMEZ         | 16-L-IV   | 1,669.29        | 2,160.79            |             | 3,850.08     |
| Jun-08       | 19223      | ALBA GOMEZ         | 16-L-IV   | 0.00            | 306.01              |             | 306.01       |
| Jun-27       | 19315      | EDGAR DEL AGUILA   | 01-M-IV   | 2,215.05        | 2,586.22            |             | 4,801.27     |
| Jun-27       | 19316      | EDGAR DEL AGUILA   | 02-M-IV   | 2,141.87        | 2,500.52            |             | 4,642.19     |

LOTIFICADORA CIUDAD DE LOS GRANDES S.A.  
 DETALLE DE COBROS DEL MES DE JUNIO DE 1997  
 POR LOTES DEL SECTOR IV

| FECHA<br>RECIB | RECIBO<br>No. | NOMBRE DEL CLIENTE | UBICA-<br>CION | ABONO A<br>CAPITAL | INTERESES<br>FINANCIA. | CHEQUE<br>FECHA | TOTAL<br>PAGADO |
|----------------|---------------|--------------------|----------------|--------------------|------------------------|-----------------|-----------------|
| Jun-06         | 19100         | CARLOS MARROQUIN   | 07-M-IV        | 712.07             | 2,048.56               |                 | 2,761.63        |
| Jun-26         | 19360         | LIDIA ACOJ         | 06-M-IV        | 1,662.65           | 670.10                 |                 | 2,332.75        |
| Jun-26         | 19361         | LIDIA ACOJ         | 06-M-IV        | 6,000.00           | 0.00                   |                 | 6,000.00        |
| Jun-06         | 19196         | INGRID MANCILLA    | 06-M-IV        | 730.85             | 2,511.07               |                 | 3,241.92        |
| Jun-06         | 19196         | INGRID MANCILLA    | 06-M-IV        | 0.00               | 518.70                 |                 | 518.70          |
| Jun-26         | 19293         | INGRID MANCILLA    | 06-M-IV        | 744.25             | 2,497.67               |                 | 3,241.92        |
| Jun-26         | 19293         | INGRID MANCILLA    | 06-M-IV        | 0.00               | 453.66                 |                 | 453.66          |
| Jun-18         | 19147         | LUSBY MERIDA       | 02-N-IV        | 476.11             | 1,562.90               |                 | 2,039.01        |
| Jun-18         | 19147         | LUSBY MERIDA       | 02-N-IV        | 484.04             | 1,554.97               |                 | 2,039.01        |
| Jun-18         | 19147         | LUSEY MERIDA       | 02-N-IV        | 482.11             | 1,546.90               |                 | 2,039.01        |
| Jun-18         | 19147         | LUSEY MERIDA       | 02-N-IV        | 500.31             | 1,536.70               |                 | 2,039.01        |
| Jun-18         | 19147         | LUSBY MERIDA       | 02-N-IV        | 506.65             | 1,530.36               |                 | 2,039.01        |
| Jun-18         | 19146         | MAGDA MERIDA       | 03-N-IV        | 694.42             | 1,194.61               |                 | 2,089.03        |
| Jun-18         | 19146         | MAGDA MERIDA       | 03-N-IV        | 909.33             | 1,176.70               |                 | 2,089.03        |
| Jun-21         | 19351         | HECTOR LIMA        | 05-N-IV        | 140.80             | 170.50                 |                 | 311.30          |
| Jun-18         | 19241         | TAKAHIDE PERDOMO   | 06-N-IV        | 606.33             | 1,824.24               |                 | 2,430.57        |
| Jun-06         | 19188         | ERWIN PAREDES      | 07-N-IV        | 610.36             | 1,739.62               |                 | 2,350.00        |
| Jun-20         | 19248         | FERNANDO MORATAYA  | 12-N-IV        | 604.64             | 1,490.68               |                 | 2,095.32        |
| Jun-20         | 19248         | FERNANDO MORATAYA  | 12-N-IV        | 5,000.00           | 0.00                   |                 | 5,000.00        |
| Jun-10         | 19144         | MARIA DE GOMEZ     | 13-N-IV        | 2,855.71           | 1,104.64               |                 | 3,960.35        |
| Jun-10         | 19144         | MARIA DE GOMEZ     | 13-N-IV        | 0.00               | 237.62                 |                 | 237.62          |
| Jun-06         | 19206         | MARIA JEREZ        | 14-N-IV        | 440.59             | 1,159.24               |                 | 1,600.83        |
| Jun-07         | 19220         | MARIO ARGUETA      | 17-N-IV        | 561.47             | 1,867.66               |                 | 2,429.13        |
| Jun-07         | 19220         | MARIO ARGUETA      | 17-N-IV        | 0.00               | 97.96                  |                 | 97.96           |
| Jun-26         | 19320         | MIGUEL LUNA        | 18-N-IV        | 551.69             | 1,564.49               |                 | 2,116.18        |
| Jun-26         | 19401         | ADRIAN PAYEZ       | 19-N-IV        | 406.65             | 1,202.65               |                 | 1,611.30        |
| Jun-27         | 19310         | IVAN CLAVERIA      | 20-N-IV        | 1,160.69           | 1,406.20               |                 | 2,567.16        |
| Jun-26         | 19410         | MARCOS RODRIGUEZ   | 21-N-IV        | 594.64             | 1,604.66               |                 | 2,199.60        |
| Jun-18         | 19273         | JOSE OROZCO        | 01-O-IV        | 632.11             | 1,940.94               |                 | 2,573.05        |
| Jun-18         | 19273         | JOSE OROZCO        | 01-O-IV        | 642.64             | 1,930.41               |                 | 2,573.05        |

LOTIFICADORA CUIDAD DE LOS GRANDES S.A.  
 DETALLE DE COBROS DEL MES DE JUNIO DE 1997  
 POR LOTES DEL SECTOR IV

| FECHA<br>RECIBO | RECIBO<br>NO. | NOMBRE DEL CLIENTE | UBICA-<br>CION | ABONO A<br>CAPITAL | INTERESES<br>FINANCIA. | CHEQUE<br>FECHA | TOTAL<br>PAGADO |
|-----------------|---------------|--------------------|----------------|--------------------|------------------------|-----------------|-----------------|
| Jun-18          | 19273         | JOSE OROZCO        | 01-O-IV        | 0.00               | 51.48                  |                 | 51.48           |
| Jun-18          | 19274         | JOSE OROZCO        | 02-O-IV        | 588.98             | 1,808.09               |                 | 2,397.05        |
| Jun-19          | 19274         | JOSE OROZCO        | 02-O-IV        | 0.00               | 47.94                  |                 | 47.94           |
| Jun-18          | 19274         | JOSE OROZCO        | 02-O-IV        | 588.77             | 1,798.28               |                 | 2,387.05        |
| Jun-07          | 19139         | MIGUEL ORELLANA    | 04-O-IV        | 588.52             | 1,803.82               |                 | 2,392.34        |
| Jun-21          | 19175         | MARTHA GIRON       | 07-O-IV        | 1,230.25           | 983.78                 |                 | 2,194.03        |
| Jun-21          | 19291         | MARTHA GIRON       | 07-O-IV        | 0.00               | 43.88                  |                 | 43.88           |
| Jun-21          | 19291         | MARTHA GIRON       | 07-O-IV        | 0.00               | 0.00                   | 40.00           | 40.00           |
| Jun-18          | 19238         | ERICK MEJIA        | 08-O-IV        | 810.08             | 1,795.37               |                 | 2,405.45        |
| Jun-12          | 19145         | MANUEL MORALES     | 09-O-IV        | 815.12             | 1,844.89               |                 | 2,457.81        |
| Jun-21          | 19283         | SEBASTIAN BATZIN   | 12-O-IV        | 2,073.17           | 736.50                 |                 | 2,809.67        |
| Jun-21          | 19288         | SEBASTIAN BATZIN   | 12-O-IV        | 4,920.00           | 0.00                   |                 | 4,920.00        |
| Jun-21          | 19284         | SEBASTIAN BATZIN   | 13-O-IV        | 1,129.54           | 1,596.29               |                 | 2,725.83        |
| Jun-18          | 19149         | MANUEL MORALES     | 15-O-IV        | 884.83             | 1,850.98               |                 | 2,515.51        |
| Jun-28          | 19389         | FRANCISCA ZENT     | 16-O-IV        | 823.93             | 2,141.94               |                 | 2,765.87        |
| Jun-21          | 19285         | SEBASTIAN BATZIN   | 18-O-IV        | 980.19             | 1,588.00               |                 | 2,546.19        |
| TOTAL SECTOR    |               |                    |                | 177,838.62         | 245,385.79             | 160.0           | 423,382.41      |
| GRAN TOTAL      |               |                    |                | 177,838.62         | 245,385.79             | 160.0           | 423,382.41      |

VER CUADROS: 2, 4, 5, 6

**LOTIFICADORA CIUDAD DE LOS GRANDES S.A.**  
**CUADRE FINAL DE MOVIMIENTOS DE CUENTAS POR COBRAR**  
**JUNIO/97. SECTOR IV**  
**Cuadro No.9**

|                       | CARTERA              | CAPITAL             | INTERESES           | TOTAL               | SALDO                |
|-----------------------|----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
| TOTAL Mayo/97         | 20,056,678.50        | 4,381,261.94        | 4,213,862.14        | 8,997,804.10        | 13,468,874.54        |
| (+) ESCRITURACIONES   |                      |                     |                     |                     |                      |
| 10-0-17               | 155,892.00           |                     |                     |                     |                      |
| (-) RESCISIONES       |                      |                     |                     |                     |                      |
| 3-0-17                | (198,000.00)         | (4,598.14)          | (20,789.99)         |                     |                      |
| 14-0-17               | (127,000.00)         | (2,814.22)          | (10,757.17)         |                     |                      |
| 4-0-17                | (122,400.00)         | (3,282.12)          | (12,185.98)         |                     |                      |
| (+) Cobrado 06/97     |                      | 177,836.62          | 295,385.79          |                     |                      |
| <b>TOTAL JUNIO/97</b> | <b>19,857,478.50</b> | <b>4,548,344.18</b> | <b>4,417,434.85</b> | <b>8,946,838.75</b> | <b>13,399,334.48</b> |

a-b-c d-e-f  
 Ver cuadros: 1,2,3,4,5,7



### CONCLUSIONES

De los planteamientos que contiene el presente trabajo se arriba a las siguientes conclusiones:

- 1- Los objetivos de las empresas lotificadoras son: brindar a los demandantes el lote más adecuado con urbanización, tomando en cuenta las modificaciones y tendencias de la población.
- 2- En la empresa lotificadora la existencia de políticas de control que vengán a reforzar las diferentes áreas del sistema de control interno, conducen a la consecución de mejores resultados contables y mayores beneficios para toda empresa.
- 3- El método más utilizado y conveniente para las ventas en las empresas lotificadoras es el de las ventas a plazos con determinación de la utilidad bruta diferida para periodos posteriores.
- 4- Dentro de las empresas lotificadoras la Auditoría Interna cumple una función profesional de evaluación de control interno, buscando el eficaz cumplimiento de sus responsabilidades para proporcionar análisis, estimaciones, recomendaciones e informes relativos a

las actividades revisadas. esto a través de la implantación de controles efectivos y mejoramiento de los ya existentes.

- 5- Las ventajas de aplicar un control interno efectivo, conducen a una adecuada fijación de precios de lotes, eficacia operacional y registros contables confiables, veraces y oportunos.

**RECOMENDACIONES**

- 1- Es necesario que en la empresa lotificadora se tome en cuenta las modificaciones y tendencias de la población para el logro de sus objetivos.
  
- 2- Se recomienda a las empresas lotificadoras que establezcan controles internos que ayuden a mantener el sistema informativo adecuado; que promueva la eficiencia de operaciones, protección de recursos, confiabilidad de datos contables y la adhesión a las políticas gerenciales.
  
- 3- Incluir dentro de la contabilidad el sistema de ventas a plazos de lotes, con el cual se puede determinar la rentabilidad y liquidez de la empresa, tomando en cuenta el caso práctico No.1.
  
- 4- Se recomienda la participación del Contador Público y Auditor en la implantación y funcionamiento del sistema de control interno, ya que provee los conocimientos suficientes para la realización adecuada de supervisión y evaluación, y podrá sugerir la incorporación de otros controles más adecuados al sistema para el mejoramiento de la empresa.

- 5- Es necesaria la utilización de métodos y técnicas de auditoría, así como los controles estadísticos señalados en el caso práctico No.2, para sanear la cartera crediticia, y así evitar el crecimiento de cuentas morosas.

## BIBLIOGRAFIA

- Instituto Guatemalteco de Contadores Públicos y Auditores, IGCPA, Comisión de Principios de Contabilidad y Normas de Auditoría, Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas, Guatemala, C.A. Rec. feb.1992.
- Ley del Impuesto Al Valor Agregado Decreto No.27-92, reformado por el Decreto No. 60-94, reformado por el Decreto No.142-96 todos del Congreso de la República de Guatemala, diciembre 1997.
- Ley del Impuesto Sobre la Renta Decreto 26-92, reformado por el Decreto No. 61-94, reformado por el Decreto No. 36-97, todos del Congreso de la República de Guatemala, junio 1997.
- Ley del Impuesto Unico Sobre Inmuebles Decreto 62-87, reformado por el Decreto No. 314 Código de Notariado, ambos del Congreso de la República de Guatemala.
- Ley de Parcelamientos Urbanos, Decreto No.1427. (Contempla Decreto No.538 la Ley Preliminar del Urbanismo) ambos del Congreso de la República de Guatemala.
- Revistas Manuales. Cámara de la Construcción, 1994/8, Guatemala, C.A.
- Richard E. Ziegler, Ph.D.CPA. Auditoría Moderna, University of Illinois, Walter G. Kell, Ph.D.CPA University of Michigan, Trans-Editions, Inc. A División of John Wiley & Sons, Inc. 1995, USA.

## ANEXO

Ejemplo del contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA del lote 10 D IV, que es mencionado en los cuadros Nos. 2 y 9 del CASO PRACTICO No.2 , el cual contiene los aspectos a considerar para un buen control y funcionamiento de las ventas en la empresa.

-En la ciudad de Guatemala, a los cinco días del mes de junio de mil novecientos noventa y siete, Ante Mi: ANGEL SOLIS CORADO, Notario, comparecen por una parte el señor JOSE ISMAEL GONZALEZ HURTARTE, de cincuenta y seis años de edad, casado, ejecutivo, guatemalteco, de este domicilio, con la cédula de vecindad número de orden A guión uno y registro: ochocientos ochenta y tres mil seiscientos ochenta y tres (A-1 883683) extendida por el Alcalde Municipal de la ciudad de Guatemala, actúa en su calidad de Gerente Administrativo Suplente y Representante Legal de la entidad CIUDAD DE LOS GRANDES, SOCIEDAD ANONIMA, acredita su personería con su nombramiento contenido en el Acto Notarial autorizado en esta ciudad por el Notario Guillermo Homero Rosal Zea-Po, con fecha veinticuatro de enero de mil novecientos noventa y siete, inscrito en el Registro Mercantil General de la República bajo el número ciento tres mil cincuenta y tres (103.053) folio ciento cinco (105) del libro sesenta y seis (66) de Auxiliares de comercio, con fecha tres de febrero de mil novecientos noventa y siete, documento que tengo a la vista y el cual de conformidad con la ley y a mi juicio es suficiente para el presente acto: quien en adelante y para los efectos del presente contrato se llamará simplemente LA PROMITENTE VENDEDORA, y por otra parte la señora BERNARDA ALEMAN, de cincuenta y seis años de edad, soltera, Química Bióloga, guatemalteca, de este domicilio, con la cédula de vecindad número de orden A guión uno registro doscientos treinta y cinco mil setecientos sesenta y ocho (A-1 235768) extendida por el Alcalde Municipal de Guatemala; quien adelante y para los efectos de este contrato se le llamará LA PROMINENTE COMPRADORA. Yo el notario, doy fé: a) de conocer con anterioridad al

presente acto al primero de los comparecientes y por suceder lo mismo con el segundo se identifica en la forma relacionada; b) de haber tenido a la vista los documentos con los cuales se acredita a la personería que se está ejerciendo, los que de conformidad con la ley y a mi juicio para este acto son suficientes, el segundo actúa en su propio nombre; c) que los comparecientes me aseguran hallarse en el libre ejercicio de sus derechos civiles y de palabra y en español me manifiestan que otorgan el contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA que se resume y concreta en los siguientes cláusulas: PRIMERA: DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA: Me expone la promitente vendedora que su representada es propietaria del lote número DIEZ (10), Manzana D, Sector IV, según el desarrollo del proyecto Jardines de Ciudad de los Grandes que se desmenbrará de la finca inscrita en el Registro General de la Propiedad bajo el número TREINTA Y TRES MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE (33649) folio SETENTA Y SEIS (76) del libro DOSCIENTOS NOVENTA Y UNO (291) DE GUATEMALA, que estando facultada para celebrar este contrato como consta en la documentación presentada en este instrumento promete en venta a la promitente compradora el inmueble antes identificado el cual mide CIENTO SESENTA PUNTO CERO CERO METROS CUADRADOS (160.00M2) .- SEGUNDA: CONDICIONES: Me exponen los otorgantes que sobre el inmueble mencionado con todo lo que de hecho y por derecho le corresponde, celebran el contrato de Promesa de Compraventa cuyos pactos y condiciones se resumen así: a) El precio será de CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL QUETZALES EXACTOS (Q.155,000.00) los cuales serán pagados en la forma siguiente: un enganche fraccionado de CUARENTA Y OCHO MIL QUETZALES EXACTOS (Q.48,000.00) los cuales serán en la cantidad de arras y se harán efectivos así: la cantidad de SEIS MIL QUETZALES EXACTOS (Q.6,000.00) el treinta de los siguientes 8 meses; y el saldo de CIENTO SIETE MIL QUETZALES EXACTOS (Q.107,000.00) mediante noventa y seis cuotas mensuales, y niveladas de Dos Mil Trescientos Noventa y Dos Quetzales Setenta y Ocho Centavos (Q.2,392.78) mensuales y consecutivas a partir del último día de febrero de mil novecientos noventa y ocho; hasta complementar el saldo, esta cuota nivelada tiene incluido un interés del veintidós por ciento (22%); dicha tasa de intereses se modificará de acuerdo con las tasas de interés activas que fije y modifique el Banco de Guatemala, o la Junta Monetaria. Estos pagos los hará la promitente compradora sin necesidad de cobro o requerimiento alguno en las oficinas de la promitente vendedora, situadas en dieciséis calle cuatro guión cincuenta y tres, zona diez de esta ciudad, Edificio Marfella. ó en el lugar o a la persona que la promitente vendedora indique por escrito a la promitente compradora; a) No obstante que la promitente vendedora concede un financiamiento de noventa y seis meses a la promitente compradora, el plazo de la presente promesa será de

veinticuatro meses, que principiaron a contarse a partir del veintiocho de febrero de mil novecientos noventa y ocho; si al vencerse este plazo existe un saldo pendiente, la promitente compradora se obliga al otorgarse la escritura de compraventa definitiva, a constituir primera hipoteca por el saldo a favor de la promitente vendedora; b) de los servicios públicos: el inmueble está ubicado en una zona urbanizada que posee luz, agua y drenajes por lo que correrá por cuenta de la promitente compradora gestionar ante las autoridades administrativas, la habilitación de dichos servicios; c) de la licencia de construcción: conviene la promitente compradora, que siendo el inmueble objeto de este contrato parte de un proyecto residencial urbano con características propias, todas las construcciones deberán armonizar con el conjunto por lo que para hacer uso del inmueble la promitente compradora deberá contar previamente con la licencia escrita de la promitente vendedora en todo caso no podrá construir más de una casa para una familia, hacer covachas, casas de apartamentos, cuartos con puerta a la calle, gallineros o criaderos para cualquier tipo de animales aún de los domésticos o instalar industrias o talleres no fraccionar el inmueble aún cuando sea para sí pudiendo en todo tiempo la promitente vendedora exigir el cumplimiento de estas condiciones; d) Pactos Accesorios: la promitente compradora se obliga a no constituir ni permitir servidumbres activas ni pasivas, ni iniciar ninguna construcción sin la previa aprobación de planos por parte de la promitente vendedora; e) de la Responsabilidad: las condiciones que se estipulan en estas cláusulas deberán ser cumplidas por la promitente compradora, sus cesionarios y sucesores, porque su contravención origina indemnización igual al precio convenido de la presente promesa de Compraventa; f) convienen las partes que si la promitente compradora no paga alguna de las amortizaciones y se atrasa dos meses aún con requerimiento escrito se dará por rescindido el presente contrato, g) pactan asimismo los contratantes que los pagos deberán hacerse a más tardar dentro de los primeros cinco días de su vencimiento. Si la parte compradora no pagare el día señalado sobre la cuota mensual que no haya pagado a tiempo pagará el dos por ciento mensual (2%) sobre cada cuota insolvente en compensación por la mora y el daño que el atraso cause; h) por cuenta de la promitente compradora los gastos que originan el presente contrato, salvo que la promitente vendedora se los exima; i) la promitente vendedora podrá vender, ceder o gravar los derechos que originan el presente contrato sin previa ni posterior notificación a la promitente compradora; j) la promitente compradora señala para recibir notificaciones la novena avenida veinte guión treinta y siete zona once, Colonia Mariscal, de tal suerte acepta como buenas y bien hechas las

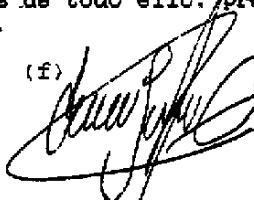


notificaciones que allí se le hagan, k) pactos de sumisión: todos los conflictos que surjan con motivo de este contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA serán sometidos al conocimiento y resolución de los órganos jurisdiccionales de la ciudad de Guatemala, a cuyo fuero de competencia se someten expresamente los contratantes, l) la compraventa quedará formalizada cuando se otorgue la escritura respectiva, para este efecto la promitente compradora acepta firmar la escritura traslativa de dominio ante el notario que designe la promitente vendedora, m) en la misma forma la promitente compradora acepta que no se podrán ceder los derechos de esta promesa de compraventa por ningún motivo por lo tanto deberá negociar con la promitente vendedora para rescindir el presente contrato; n) efectos procesales; el testimonio de la escritura servirá de título ejecutivo perfecto y la promitente compradora, acepta como líquido, exigible y de plazo vencido la obligación que le reclama la promitente vendedora en caso de incumplimiento. - TERCERA: DE LA ACEPTACION: manifiesta la señora Bernarda Aleman que acepta para sí la promesa de compraventa que se le hace. Yo, el Notario, doy fé; de todo lo expuesto de que tuve a la documentación relacionada, especialmente el título de propiedad del inmueble prometido de venta, consistente en certificación reciente del Registro de la Propiedad, de que advierto a los otorgantes los efectos legales que produce el contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA, que acaban de concertar y la escritura que lo documenta y que bien enterados de todo ello, previa lectura lo aceptan, ratifican y firman.

(f)



(f)



(f)



(f)

