

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS



**“EVALUACIÓN DE LA HIPÓTESIS DE EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO EN
UNA ENTIDAD QUE PRESTA SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO DE BIENES
INMUEBLES”**

DINA NINETH MARTÍNEZ GUZMÁN

CONTADORA PÚBLICA Y AUDITORA

Guatemala, enero 2015

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS

“EVALUACIÓN DE LA HIPÓTESIS DE EMPRESA EN
FUNCIONAMIENTO EN UNA ENTIDAD QUE PRESTA
SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES”

TESIS

PRESENTADA A LA HONORABLE JUNTA DIRECTIVA
DE LA FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS

POR

DINA NINETH MARTÍNEZ GUZMÁN

PREVIO A CONFERÍRSELE EL TÍTULO DE

CONTADORA PÚBLICA Y AUDITOA

EN EL GRADO ACADÉMICO DE

LICENCIADA

Guatemala, mayo de 2015

**MIEMBROS DE LA JUNTA DIRECTIVA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS**

Decano	Lic. José Rolando Secaida Morales
Secretario	Lic. Carlos Roberto Cabrera Morales
Vocal Primero	Lic. Luis Antonio Suárez Roldán
Vocal Segundo	Lic. Carlos Alberto Hernández Gálvez
Vocal Tercero	Lic. Juan Antonio Gómez Monterroso
Vocal Cuarto	P.C. Oliver Augusto Carrera Leal
Vocal Quinto	P.C. Walter Obdulio Chigüichón Boror

**PROFESIONALES QUE REALIZARON LOS EXÁMENES
DE ÁREAS PRÁCTICAS BÁSICAS**

Área Matemática-Estadística	Lic. Felipe Hernández Sincal
Área Contabilidad	Lic. M.Sc. Albaro Joel Girón Barahona
Área Auditoría	Lic. Jorge Luis Monzón Rodríguez

**PROFESIONALES QUE REALIZARON EL EXÁMEN
PRIVADO DE TESIS**

Presidente	Lic. Marco Antonio Oliva Orellana
Secretario	Lic. Mario Leonel Perdomo Salguero
Examinador	Lic. José De Jesús Portillo Hernández

Guatemala, 04 de agosto de 2014

Licenciado
José Rolando Secaida Morales
Decano Facultad de Ciencias Económicas
Universidad de San Carlos de Guatemala
Edificio S-8
Ciudad Universitaria

Respetable Señor Decano:

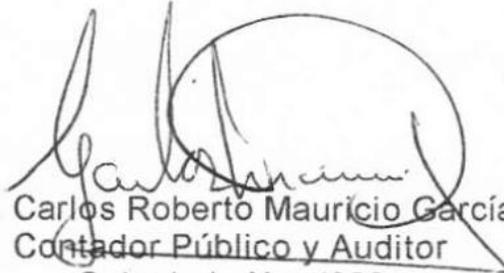
De conformidad con la providencia No. DIC. AUD. 238-2012, de fecha 6 de agosto de dos mil doce emitida por la Decanatura de la Facultad de Ciencias Económicas, en la cual fui asignado como asesor de tesis de la alumna Dina Nineth Martínez Guzmán, en su trabajo de tesis titulado **“EVALUACIÓN DE LA HIPÓTESIS DE EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO DE UNA ENTIDAD QUE PRESTA SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES”**.

La investigación fue realizada por la sustentante siguiendo los pasos metodológicos propuestos en cuanto a la recolección, análisis e interpretación de la información.

En mi opinión el trabajo de investigación elaborado reúne los requisitos exigidos por la facultad de Ciencias Económicas, me permito solicitar sea aceptado para su discusión en el examen privado de tesis que habrá de sustentar, previo a conferírsele el título de Contador Público y Auditor en el grado académico de Licenciado.

Sin otro particular, aprovecho para agradecerle la oportunidad que me ha conferido, me suscribo de usted.

Atentamente,



Lic. Carlos Roberto Mauricio García
Contador Público y Auditor
Colegiado No. 4328



FACULTAD DE
CIENCIAS ECONOMICAS

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

DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS. GUATEMALA,
NUEVE DE ABRIL DE DOS MIL QUINCE.

Con base en el Punto cuarto, inciso 5.1, subinciso 5.1.1 del Acta 09-2015 de la sesión celebrada por la Junta Directiva de la Facultad el 10 de marzo de 2015, se conoció el Acta AUDITORÍA 417-2014 de aprobación del Examen Privado de Tesis, de fecha 13 de noviembre de 2014 y el trabajo de Tesis denominado: "EVALUACIÓN DE LA HIPÓTESIS DE EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO EN UNA ENTIDAD QUE PRESTA SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES", que para su graduación profesional presentó la estudiante DINA NINETH MARTÍNEZ GUZMÁN, autorizándose su impresión.

Atentamente,

"ID Y ENSEÑAD A TODOS"



LIC. CARLOS ROBERTO CABRERA MORALES
SECRETARIO

LIC. JOSE ROBERTO SECAIDA MORALES
DECANO

Smp.



Ingrid
BENÍGNEO

ACTO QUE DEDICO

A Dios y a la Virgen María Por ser mi guía y bendición en cada paso que doy, por fortalecer mi corazón e iluminar mi mente para culminar esta etapa de mi vida y por haber puesto en mi camino a todas las personas que de una u otra manera han sido apoyo y compañía y han formado parte de este éxito alcanzado.

A mi madre Por todo su esfuerzo y dedicación para llevarme a ser una persona de bien y responsable, gracias madre por tu amor incondicional día a día, que Dios te guarde siempre.

A mi hermano Por el cariño y apoyo que desde niña recibí de él, por su esfuerzo en ayudar a mi madre para que no me faltaran mis estudios. Gracias Manolo.

A mis sobrinos Kevin, Danni, Lupita, Fernando, Briana y Ariana que esta meta alcanzada, sea ejemplo para cada uno de ustedes.

A mi familia Por su apoyo y cariño incondicional, por procurar mi bienestar y por estar en todos los momentos importantes de mi vida, especialmente mi tío Vicente, mi primo Florencio y su esposa Carolina.

A mis amigos Quienes han estado a mi lado en diferentes situaciones, esos ángeles que Dios puso en mi camino para que nos apoyemos mutuamente. En especial a Danni Reyes por tu apoyo incondicional, paciencia, enseñanzas, cariño, y todas las experiencias vividas no solo en el proceso de tesis si no en todo el tiempo de nuestra amistad gracias Chiki, a Keila, Mónica, Cecilia, Esaú, Juanfer, Nancy, Gaby, familia Valle Santizo, Aldana Zuñiga y cada una de todas las personas especiales que forman parte de mi vida, gracias por su amistad.

Especialmente a La Universidad de San Carlos de Guatemala.

ÍNDICE

Introducción	i
--------------	---

CAPÍTULO I

EMPRESA DE SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES

1.1 Empresa	1
1.2 Servicio	2
1.3 Bienes muebles	2
1.4 Bienes inmuebles	2
1.5 Arrendamiento	3
1.6 Arrendamiento operativo	3
1.7 Arrendamiento financiero	6
1.8 Diferencias entre el arrendamiento operativo y arrendamiento financiero	7
1.9 Contrato de arrendamiento de bienes inmuebles	8
1.10 Empresa de servicios	11
1.11 Empresa de servicios de arrendamiento de bienes inmuebles	11
1.12 Empresas inmobiliarias	12
1.13 Estructura organizacional	14
1.14 Forma en la que opera la empresa	14
1.15 Legislación aplicable	15

CAPÍTULO II

AUDITORÍA EXTERNA

2.1 Auditoría	17
2.2 Clasificación de la auditoría	17
2.3 Servicios que presta el auditor	18
2.4 Responsabilidad del auditor por la evaluación sobre la capacidad de la entidad para continuar como empresa en funcionamiento	20
2.5 Procedimientos y actividades de auditoría con la valoración del riesgo	21

2.6	Objetivos del auditor al evaluar el la hipótesis de empresa en funcionamiento.	22
2.7	Alcance del auditor al evaluar la hipótesis de empresa en funcionamiento	22
2.8	Consideraciones que se deben tomar en cuenta al detectar un problema de hipótesis de empresa en funcionamiento	23
2.9	Conclusión sobre la evaluación de la dirección	23
2.10	Carta de encargo	23
2.11	Carta de aceptación	27
2.12	Manifestaciones escritas	27
2.13	Planificación de la auditoría	30
2.14	Documentación de auditoría	31
2.15	Estados financieros	32

CAPÍTULO III

ELEMENTOS A CONSIDERAR EN EL ANÁLISIS DE LA HIPÓTESIS DE EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO SEGÚN LAS NORMAS INTERNACIONALES DE CONTABILIDAD, NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA Y NORMAS INTERNACIONALES DE AUDITORÍA

3.1	Normas Internacionales de Contabilidad -NIC-	45
3.2	Normas Internacionales de Información Financiera -NIIF-	46
3.3	Normas Internacionales de Auditoría -NIAS- y lo relativo a la hipótesis de empresa en funcionamiento	47
3.4	Hipótesis de empresa en funcionamiento	50
3.5	Características de las partes interesadas	53
3.6	Revelaciones que la dirección debe realizar al evaluar la hipótesis de empresa en funcionamiento	54
3.7	Pasos que deben seguirse al realizar la evaluación de la hipótesis de empresa en funcionamiento	59
3.8	Otras normas relacionadas con la aplicación de la evaluación de empresa en funcionamiento	61

3.9 Impacto del resultado de la evaluación de la hipótesis de empresa en funcionamiento en el informe	63
---	----

CAPÍTULO IV
EVALUACIÓN DE LA HIPOTESIS DE EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO DE UNA ENTIDAD QUE PRESTA SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES

4.1 Evaluación de la hipótesis de empresa en funcionamiento de la empresa que presta servicios de arrendamiento de bienes inmuebles Agaves, S.A.	68
4.2 Antecedentes	69
4.3 Solicitud de servicios de auditoría	72
4.4 Carta de encargo de auditoría	73
4.5 Índice de documentación de auditoría	77
4.6 Carta de representación	137
CONCLUSIONES	155
RECOMENDACIONES	157
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	159

INTRODUCCIÓN

En todas las empresas comerciales se deben analizar y evaluar los registros y operaciones contables y financieros, así como las circunstancias internas y externas que permitan determinar indicios que puedan poner a la empresa en riesgo de continuar sus operaciones en un período predecible, a lo cual se le denomina como empresa en funcionamiento.

La Norma Internacional de Auditoría 570 “Empresa en funcionamiento” establece los lineamientos que el Contador Público y Auditor debe aplicar para realizar la evaluación de la hipótesis de empresa en funcionamiento en la elaboración y presentación de estados financieros por parte de la dirección, y poder determinar si existe una incertidumbre de importancia relativa sobre la capacidad de la entidad para continuar como empresa en funcionamiento.

La empresa Agaves, S.A. que es objeto de estudio en la presente investigación, presta el servicio de arrendamiento de bienes inmuebles para vivienda y comercio.

Para esta evaluación se realizará el análisis de la situación de la empresa de arrendamiento de bienes inmuebles, mediante la aplicación de las razones financieras, elaboración de papeles de trabajo, y análisis de los mismos para poder emitir las conclusiones e informe respecto a la continuidad como empresa en funcionamiento.

En el capítulo I se describen las generalidades del entorno de la empresa así como las especificaciones de las actividades que se llevan a cabo en una empresa dedicada al arrendamiento de bienes inmuebles, definiendo cada elemento que conforma el proceso de arrendamiento, su estructura organizacional y las leyes aplicables a estas entidades.

En el capítulo II se presentan los principales elementos a considerar en el análisis de la hipótesis de empresa en funcionamiento por parte del auditor basados en las Normas Internacionales de Información Financiera -NIIF- y las Normas Internacionales de Auditoría -NIA- y se describen los lineamientos para la evaluación de la valoración realizada por la dirección en cuanto a la capacidad que tiene la entidad para continuar como empresa en funcionamiento, según la NIA 570 “Empresa en funcionamiento” .

En el capítulo III se describen los conceptos de los elementos de auditoría externa, documentación de auditoría utilizada en el encargo de auditoría, Normas Internacionales de Auditoría aplicables en cada uno de ellos, índices financieros y su interpretación y los diferentes tipos de informes que se pueden emitir de acuerdo a las situaciones encontradas al finalizar el trabajo.

En el capítulo IV se desarrolla el caso práctico sobre la evaluación de la hipótesis de empresa en funcionamiento de una entidad que presta servicios de arrendamiento de bienes inmuebles, en el cual el Contador Público y Auditor podrá identificar hechos y condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad que tiene la entidad para poder continuar llevando a cabo sus operaciones, así mismo podrá evaluar la existencia de los elementos que puedan crear incertidumbre que resulte de carácter material, utilizando los procedimientos descritos en el capítulo II así como la base de la Norma Internacional de Auditoría No. 570 “Empresa en funcionamiento” descrita en el capítulo II y III.

Finalmente se presentan las conclusiones y recomendaciones del resultado de la evaluación realizada en el transcurso de la investigación, así como las referencias bibliográficas utilizadas.

CAPÍTULO I

EMPRESA DE SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES

Las empresas de servicios de arrendamiento de bienes inmuebles en Guatemala, prestan servicios de arrendamiento de casas, edificios, oficinas, apartamentos, bodegas, entre otros. Son organizaciones con infraestructura específica y con la capacidad de asesorar de manera confiable y veraz al cliente que desea arrendar propiedades de manera segura.

1.1 Empresa

“Unidad de organización dedicada a actividades industriales, mercantiles o de prestación de servicios con fines lucrativos”. (20:19)

1.1.1 Tipos de empresas

La finalidad principal de una empresa es proporcionar a sus clientes los productos o servicios que estos necesitan, los cuales pueden ser tangibles o intangibles. Algunas empresas producen los bienes que comercializan y otras los adquieren a terceros, desde esta perspectiva las empresas se clasifican en:

Empresas de servicios: su característica principal es que “produce” un bien intangible, en la realización del propio servicio por el que obtiene los ingresos correspondientes.

a) Empresas comerciales: tienen como actividad fundamental la venta de productos que ha comprado previamente a sus proveedores sin modificar sus características físicas.

b) Empresas industriales: son las que comercializan productos que ellas mismas han fabricado, la característica fundamental es la transformación de materias primas en productos acabados.

1.2 Servicio

Son las actividades, beneficios y satisfacciones que son ofrecidas en venta, también pueden darse en conexión con la venta de un producto o mercancía para responder a las necesidades de los clientes. Los servicios pueden ser actividades que se desempeñan para el estado o para empresas particulares. Un servicio a diferencia de un bien se consume y no se desgasta.

1.2.1 Tipos de servicios

Los servicios se clasifican de la siguiente manera:

- a) Servicios públicos y privados
- b) Servicios de mantenimiento
- c) Servicios técnicos
- d) Servicios comerciales
- e) Servicios no lucrativos
- f) Servicios de construcción
- g) Servicios financieros
- h) Servicios de arrendamiento, entre otros.

1.3 Bienes muebles

Bienes muebles son los que pueden trasladarse fácilmente de un lugar a otro, ya que no están ligados al suelo permanentemente.

1.4 Bienes inmuebles

Son aquellos bienes que están íntimamente ligados al suelo de modo inseparable, física o jurídicamente al terreno, imposible de trasladar sin ocasionar daños a los mismos.

1.5 Arrendamiento

1.5.1 Antecedentes históricos

En la historia donde se desarrolló esta práctica de contratos fue en el feudalismo, los señores feudales acordaban con dueños minoritarios de tierras o con otros señores feudales el uso de la tierra a cambio de una parte de la cosecha o de dinero. Inicialmente el arrendamiento se daba únicamente con las tierras, sin embargo fue evolucionando esta práctica ampliándose a toda clase de bienes.

La NIC 17 define el arrendamiento como “un acuerdo por el que el arrendador cede al arrendatario, a cambio de percibir una suma única de dinero, o una serie de pagos o cuotas, el derecho a utilizar un activo durante un período de tiempo determinado”.

Ésta norma reconoce 3 tipos de arrendamiento los cuales son los siguientes:

- a) Arrendamiento operativo
- b) Arrendamiento financiero y
- c) Arrendamiento no cancelable (es un arrendamiento que solo es revocable)

Para la realización de la presente investigación únicamente se definirá el arrendamiento financiero y el arrendamiento operativo.

1.6 Arrendamiento operativo

Según la NIC 17 se clasificará como arrendamiento operativo si no transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad.

Es el contrato por el cual el propietario del bien cede su uso en forma limitada y determinada a otra persona, recibiendo a cambio una cuota de arrendamiento la cual en la mayoría de los casos incluye el valor del mantenimiento de las áreas comunes, por un plazo de tiempo estipulado, pudiendo en cualquier momento

rescindir la operación si existe incumplimiento en las condiciones establecidas previamente.

El arrendamiento operativo generalmente es por períodos de tiempo más cortos que la vida útil del bien, pudiendo renovarse hasta el final de la vida útil del mismo, conteniendo en el contrato una cláusula de opción de cancelación por el arrendatario antes de expirar el contrato.

Entre las características importantes del arrendamiento operativo se pueden mencionar las siguientes:

- Como arrendadores actúan los propietarios, fabricantes o distribuidores del bien a arrendar.
- El arrendamiento operativo se basa sobre bienes que se caracterizan por tener una vida útil prolongada, tales como maquinaria, inmuebles, vehículos, así también puede basarse en aquellos activos que están sujetos a una rápida obsolescencia tal como el equipo de cómputo, éstos bienes tienen en común su alto costo de adquisición, su carácter estándar y su gran demanda en el mercado.
- El arrendamiento operativo no se basa únicamente en un solo arrendamiento como el arrendamiento financiero, sino en varios, por lo que el plazo de cada arrendamiento no es factor de tanta importancia para los empresarios del arrendamiento operativo, éste plazo generalmente está comprendido entre 1 y 3 años, ya que pueden arrendar nuevamente como máximo.
- Por ser el propietario o fabricante quien promueve este tipo de arrendamiento, acostumbran a ofrecer una serie de servicios remunerados como mantenimiento, reparaciones, asistencia técnica, entre otros.

A nivel empresarial independientemente de la cantidad de activos con los que cuente la empresa, el arrendamiento operativo es una modalidad bajo la cual el arrendador mantiene la propiedad de los activos, y el arrendatario registra los

pagos como un gasto, se otorga el derecho de uso del equipo o bien sin necesidad de hacer inversiones de capital.

1.6.1 Ventajas del arrendamiento operativo

- a) La decisión de un arrendamiento es más ágil que la compra de un activo, para satisfacer la necesidad de una forma más eficiente
- b) No se afecta el pasivo incrementando la cuenta por pagar
- c) Se asegura la renovación tecnológica cuando se termina el contrato
- d) No afecta los cupos de crédito
- e) No compromete el capital de trabajo
- f) No afecta el nivel de endeudamiento
- g) Financiación completa del bien
- h) Múltiples opciones al finalizar el contrato, devolución de equipos o renovación del contrato con equipos nuevos o sobre los mismos.
- i) Flexibilidad, en el plazo (12, 18, 24 o hasta 36 meses), cuotas pagaderas mensual, trimestral, semestral o anualmente, según la necesidad del flujo de efectivo de cada empresa.
- j) Beneficios tributarios, es un gasto deducible.
- k) El usuario se despreocupa de todos los aspectos relacionados con el mantenimiento del seguro, reparaciones y otros gastos.

1.6.2 Desventajas del arrendamiento operativo

- a) No tiene opción de compra
- b) Se debe definir el plazo del contrato desde el inicio de la operación
- c) Existencia en el contrato de cláusulas penales previstas por incumplimiento de obligaciones contractuales

1.7 Arrendamiento financiero

La NIC 17 define el arrendamiento financiero como “el tipo de arrendamiento en el que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo. La propiedad del mismo en su caso puede o no ser transferida”.

Entre las características importantes del arrendamiento financiero se pueden mencionar las siguientes:

- Al finalizar el contrato el arrendador está obligado a ofrecer a su cliente la posibilidad de adquirir el bien
- En el contrato como norma general contiene una cláusula en la cual indica que el cliente está obligado a soportar las inspecciones que sobre el bien desee hacer el propietario del mismo e igualmente el cliente está obligado a pagar por su cuenta un seguro al que le obliga a emitir endoso de garantía a favor del propietario del bien.
- La cuota de arrendamiento financiero incluye la amortización del bien, intereses del capital productivo (gastos financieros), gastos administrativos, y a veces un seguro por si el arrendatario falla en el cumplimiento de sus cuotas, a esta cuota se incrementarán los impuestos vigentes para este tipo de operaciones, como el Impuesto al Valor Agregado e Impuesto Sobre la Renta.

1.7.1 Ventajas del arrendamiento financiero

Entre las ventajas del arrendamiento financiero se pueden mencionar las siguientes:

- a) Permite el financiamiento del 100% del bien
- b) La garantía es el mismo bien adquirido
- c) Se considera como un gasto deducible

- d) Permite mantener libres las líneas de financiamiento disponibles al no presentar una adquisición de activos fijos y por lo tanto no tiene compromiso de pasivos.

1.7.2 Desventajas del arrendamiento financiero

- a) No está regulado en la legislación tributaria de Guatemala, por lo tanto no existen reglas claras contables
- b) La ley del ISR no estipula ninguna cláusula específica del arrendamiento financiero por lo cual se aplica el criterio de quien lo registra
- c) El contrato no puede ser cancelado antes de finalizar el plazo
- d) Los pagos deben ser anticipadamente.

1.8 Diferencias entre el arrendamiento operativo y arrendamiento financiero

Tabla No. 1

CARACTERÍSTICA	ARRENDAMIENTO OPERATIVO	ARRENDAMIENTO FINANCIERO
El bien	El arrendatario no tiene muchas opciones ya que el arrendador decide el bien que quiere dar en alquiler	El arrendatario decide el bien que más le conviene según sus necesidades
Contrato	Se realiza por medio de un contrato de administración, en el cual el arrendador concede el uso de un bien en condiciones que permitan su utilización conforme a las exigencias del arrendatario	Se realiza por medio de un contrato de financiamiento por el cual el arrendador realiza un préstamo especial en el que no se realiza desembolso monetario, si no la entrega de un bien que el arrendatario recibe para utilizarlo y a veces adquirirlo.

CARACTERÍSTICA	ARRENDAMIENTO OPERATIVO	ARRENDAMIENTO FINANCIERO
Personería del arrendador	Puede ser una persona individual o una sociedad	Siempre es una sociedad que se dedica a esta actividad.
Gastos por mantenimiento y seguros:	El arrendatario no realiza estos gastos corren por cuenta del arrendador	Corren por cuenta del arrendatario.
El pago de la renta	Otorga el derecho al arrendatario a utilizar y gozar el bien.	Otorga el derecho al arrendatario a utilizar y gozar el bien adicionalmente otorga ventaja de amortizar el valor total del bien.
Al finalizar el contrato la propiedad del bien:	Corresponde al arrendador	Se ofrece al arrendatario la opción de compra.
Registro del gasto	Se registra por medio del egreso por arrendamiento	Se registra por medio de la depreciación del bien.

En resumen una situación muy particular al finalizar el período del arrendamiento financiero es que el arrendatario tiene la opción de tomar tres decisiones:

1. Renovación del contrato reduciendo el valor de la renta
2. Solicitar cambio del bien, o
3. Adquirirlo a un valor determinado;

Estas opciones no las otorga el arrendamiento operativo.

1.9 Contrato de arrendamiento de bienes inmuebles

Es un contrato en el cual una de las partes llamada arrendante se obliga a transferir temporalmente el uso y goce de un inmueble a otra parte denominada

arrendatario, quien a su vez se obliga a pagar por ese uso o goce un precio determinado por un plazo establecido.

1.9.1 Elementos del contrato de arrendamiento

a) Personales

- **Arrendador:** es la persona que se obliga a ceder el uso del bien inmueble en arrendamiento, lo cual constituye un acto de administración.
- **Arrendatario:** es la persona a la que se le ha dado el derecho de uso del inmueble, usualmente mediante un contrato de arrendamiento. El arrendatario tiene el derecho exclusivo de goce pacífico de la propiedad garantizada generalmente por el acuerdo de una cantidad de dinero y por un tiempo determinado (usualmente establecido en el contrato).

b) Elementos Reales

- **El bien inmueble:** el contrato de arrendamiento debe contener una descripción total de la propiedad que se va a arrendar. La descripción debe incluir calle, ciudad, estado, donde se encuentra la propiedad, también debe incluir el tamaño de la superficie en metros cuadrados.
- **La renta:** es el pago de una cantidad de dinero especificada para el derecho al disfrute exclusivo del bien inmueble, generalmente se realiza de forma mensual, se debe indicar la cantidad de la renta, cuándo y cómo debe ser pagada.
- **Depósito en garantía:** es la cantidad de dinero que el arrendatario paga al arrendador, antes o en la fecha de entrega del inmueble, la cual garantiza las obligaciones del arrendamiento, para cubrir cualquier daño del arrendatario a la

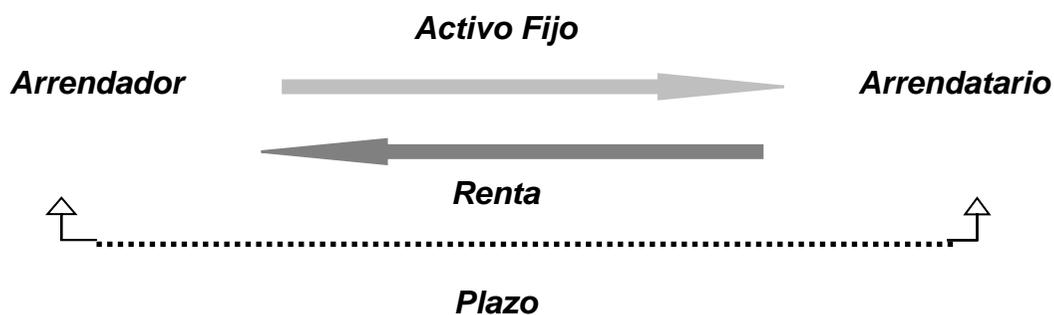
propiedad más allá del desgaste y al pago de la renta. El contrato de arrendamiento debe indicar la cantidad del depósito en garantía, y que éste será reembolsado cuando finalice el plazo del contrato si no existieran daños en la propiedad.

1.9.2 Condiciones que se deben considerar en la elaboración del contrato de arrendamiento

- **Mejoras:** se debe especificar si el arrendatario tiene derecho de llevar a cabo mejoras al inmueble, hasta qué grado el arrendador permitirá tales mejoras y si las retira al final del plazo.
- **Uso del inmueble:** se deben establecer en el contrato de arrendamiento las restricciones en el uso de la propiedad.
- **Plazo del contrato:** se debe identificar el tiempo del contrato de arrendamiento en meses o años, así también se debe establecer cuando y porque el arrendatario puede tomar la decisión de dar por finalizado el contrato.
- **Subarrendamiento:** se debe especificar si es permitido al arrendatario arrendar parte de su espacio a una tercera persona a cambio del pago de una cantidad de dinero, en esta cláusula se deben indicar las condiciones en las cuales el arrendatario puede ejercer este derecho
- **Renovación:** se debe especificar los términos de renovación del contrato, los cuales pueden ser: emitiendo nuevamente un contrato de arrendamiento en documento privado, escritura pública o con el solo cruce de cartas, se debe establecer el tiempo de anticipación que se debe realizar el aviso.

FIGURA No. 1

DESCRIPCIÓN GRÁFICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO



1.10 Empresa de servicios

Partiendo de la combinación de las definiciones planteadas de las palabras empresa y servicio, es posible definir a una empresa de servicios como la unidad productiva que constituida según aspectos prácticos o legales cuenta con la organización, recursos y personal destinados a ofrecer los satisfactores a necesidades de la sociedad mediante la realización de actividades y beneficios que son ofrecidos en venta como tales o en conexión con la venta de un producto o mercancía. En esta investigación únicamente se definirá a las empresas constituidas para la prestación de servicios de arrendamientos de bienes inmuebles.

1.11 Empresa de servicios de arrendamiento de bienes inmuebles

Son las empresas que cuentan con un inventario de bienes inmuebles, tales como oficinas, clínicas, apartamentos, locales comerciales, bodegas, entre otros, que se dedican a prestar el servicio de arrendamiento temporal mediante un contrato de arrendamiento que contiene todas las condiciones generales como el valor de la renta, el tiempo y el uso que se le dará al bien inmueble, este contrato se celebra entre la empresa que se denomina arrendante y el cliente que se le denomina arrendatario.

Es importante que se establezca en forma clara y precisa cada una de las cláusulas del contrato de arrendamiento, considerando que en el plazo del contrato, el Código Civil en su artículo número 1889 establece que cuando existan dudas sobre la duración del contrato de arrendamiento éste se interpretará a favor del arrendatario; en el caso de que éste haya cumplido con sus obligaciones.

Las entidades que prestan servicios de arrendamiento de bienes inmuebles, pueden ser empresas dedicadas exclusivamente al corretaje de bienes raíces a cuenta de terceras personas o bien empresas constituidas específicamente para el manejo de ciertas propiedades que se encuentran registradas en sus inventarios.

1.12 Empresas inmobiliarias

Estas empresas se dedican a promover, comprar, vender, arrendar y en general a comercializar toda clase de bienes muebles e inmuebles en nombre propio y ajeno, con el fin de atender las necesidades de vivienda para la sociedad en general, incluyendo todos los servicios para su conservación.

1.12.1 Principales operaciones de las empresas inmobiliarias

Las actividades principales que llevan a cabo las inmobiliarias, son:

- Venta y alquiler de inmuebles.
- Construcción y administración de proyectos habitacionales y comerciales.
- Análisis del estado legal de la propiedad y del titular del inmueble antes de ser comercializado.
- Verificación de la situación de la propiedad en el Registro de la Propiedad.
- Publicación y comercialización de las propiedades en medios de comunicación acordes.
- Asesoría legal tanto a la parte arrendataria como a la parte arrendante.

1.12.2 Importancia de las empresas inmobiliarias

Las empresas inmobiliarias actúan sobre bienes inmuebles, transformándolos para mejorar sus características y capacidades físicas y ofrecerlos al mercado para la satisfacción de las necesidades de alojamiento y sustentación de actividades de la sociedad.

1.12.3 Clasificación de las empresas inmobiliarias

a) Desarrolladoras inmobiliarias: son empresas cuyo fin principal es el de promover y desarrollar proyectos de tipo habitacional o comercial.

b) Constructoras inmobiliarias: este tipo de empresas, son las que subcontratan los servicios de las constructoras inmobiliarias, cuyo objetivo principal es construir bienes inmuebles con las especificaciones y requerimientos del cliente, para lo cual cuentan con personal especializado en las diferentes fases de la construcción como por ejemplo: ingenieros, arquitectos, consultores y obreros.

c) Diseñadoras inmobiliarias: son aquellas que se dedican a prestar los servicios profesionales de diseño estructural de bienes inmuebles.

d) Corredores de bienes raíces: tienen como fin involucrarse en la comercialización de proyectos inmobiliarios, promoviendo las ventas y acelerando la recuperación de la inversión de las empresas desarrolladoras.

e) Administración de inmuebles inmobiliarios: son empresas creadas con la necesidad de dar seguimiento y atención a diferentes proyectos inmobiliarios en el manejo y administración de sus instalaciones, teniendo dentro de sus principales actividades, la atención y servicio a clientes, planes y manejo de mantenimiento preventivo, supervisión operativa directa, control de personal de

mantenimiento y jardinería, control de áreas públicas y ejecución de planes de mejoras.

1.13 Estructura organizacional

La estructura organizacional de una empresa que se dedica a prestar servicios de arrendamiento de bienes inmuebles es variable, ya que ésta depende del tamaño de la entidad y del volumen de operaciones, la cantidad de personal administrativo y de ventas con el que cuenta, así como de los departamentos que la conforman, ésta como cualquier empresa tiene organizados sus recursos de una determinada manera.

1.13.1 Niveles de organización

La organización, en su conjunto, se distribuye en niveles que representan determinados grupos de personas que tienen encomendadas distintas tareas de decisión con características comunes. Los principales son:

- a) Gerencia:** funciones estratégicas con mayor nivel de responsabilidad que afectan a la totalidad de la empresa, asumen la responsabilidad de los objetivos a mediano y largo plazo.
- b) Mando medio:** funciones de ejecución directa, control y planificación general, programación de actividades.
- c) Nivel técnico-operativo:** desarrollo de los programas, ejecución y control de los procesos de actividad.

1.14 Forma en la que opera la empresa

Las empresas que prestan servicios de arrendamiento de bienes inmuebles pueden presentarse en diferentes figuras; Agaves, S.A es una empresa que se sitúa en el rubro de las empresas propietarias de bienes inmuebles que los ofrecen en arrendamiento; los contratos de arrendamiento se realizan a un plazo

de dos años para garantizar que los inmuebles no estén desocupados en períodos de tiempo prolongados.

1.15 Legislación aplicable

Las leyes a las cuales debe regirse la empresa que presta servicios de arrendamiento de bienes inmuebles en Guatemala son las siguientes:

- a) Constitución Política de la República de Guatemala, Asamblea Nacional Constituyente 1985.
- b) Código de Comercio Decreto 2-70 del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas
- c) Código tributario Decreto 6-91 del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas
- d) Código de Trabajo Decreto 1441 del Congreso de la República y decretos complementarios
- e) Ley Orgánica del Instituto Guatemalteco de Seguridad Social -IGSS- Decreto 2-95 del Congreso de la República de Guatemala
- f) Ley del Impuesto al Valor Agregado -IVA- Decreto 27-92 del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas.
- g) Ley del Impuesto de Solidaridad -ISO- Decreto 73-2008 del Congreso de la República de Guatemala
- h) Ley del Impuesto Sobre Productos Financieros Decreto 26-95 del Congreso de la República de Guatemala, (quedo derogado el 31/12/2012; a partir del 01/01/2013 pasa a formar parte del Impuesto Sobre la Renta contenido en el Decreto 10-2012 Ley de Actualización Tributaria.
- i) Ley del Impuesto Sobre la Circulación de Vehículos Terrestres, Marítimos y Aéreos Decreto 70-94 del Congreso de la República de Guatemala
- j) Ley del Impuesto de Timbres Fiscales y Papel Sellado Especial para Protocolos, Decreto 37-92 del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas

- k) Impuesto Único Sobre Inmuebles -IUSI- Decreto 15-98 del Congreso de la República de Guatemala
- l) Ley del Impuesto Sobre la Renta -ISR- Decreto 26-92 del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas (quedó derogado el 31/12/2012; a partir del 01/01/2013 está contenido en el Decreto 10-2012 Ley de Actualización Tributaria, Libro I.)
- m) Disposiciones para el fortalecimiento del sistema tributario y combate a la defraudación y el contrabando Decreto 4-2012 del Congreso de la República de Guatemala
- n) Ley de actualización tributaria Decreto 10-2012 del Congreso de la República de Guatemala

CAPÍTULO II

AUDITORÍA EXTERNA

2.1 Auditoría

“Es un proceso sistemático, que consiste en obtener y evaluar objetivamente evidencias sobre las afirmaciones relativas a los actos o eventos de carácter económico-administrativo, con el fin de determinar el grado de correspondencia entre esas afirmaciones y los criterios establecidos, para luego comunicar los resultados a las personas interesadas. Se practica por profesionales calificados e independientes, de conformidad con normas y procedimientos técnicos. Es una revisión analítica hecha por un Contador Público y Auditor, del control interno y registros de contabilidad de una empresa mercantil u otra unidad económica, que proceda a la expresión de su opinión acerca de la corrección de los estados financieros”. (21:5)

2.2 Clasificación de la auditoría

Esta clasificación se da dependiendo como se establece la relación laboral en las empresas donde se llevará a cabo el encargo de auditoría, puede ser:

- a) Auditoría Interna
- b) Auditoría Externa

a) Auditoría Interna

“Es una función evaluadora independiente establecida dentro de una organización con el fin de examinar y evaluar sus actividades, como un servicio a la organización”. (21:6)

b) Auditoría externa

“Es un examen de estados financieros hecho con el fin de formar una opinión imparcial sobre bases objetivas”. (21:6)

2.3 Servicios que presta el auditor

Los auditores actualmente no solo se dedican a la auditoría de estados financieros sino que ya se han integrado a realizar auditorías multidisciplinarias.

El Contador Público y Auditor puede prestar los siguientes servicios:

a) Auditoría interna

El auditor externo puede ser contratado por la administración para la revisión del trabajo realizado por la auditoría interna, no para emitir una opinión si no para corregir posibles errores en procesos que la auditoría interna lleva a cabo o bien buscar mejoras en los mismos para obtener mejores resultados en el trabajo de auditoría.

b) Auditoría externa

El papel del auditor en el encargo de la auditoría desde el punto de vista externo es fundamental ya que es el encargado de emitir una opinión en cuanto a la revisión que se está realizando, ya sea de estados financieros, control interno, de algún componente de los estados financieros o bien de algún segmento, la responsabilidad de opinar sobre la razonabilidad de las cifras recae en él. El auditor puede prestar servicio de auditoría externa tanto en el sector público como en el sector privado, actualizándose en las normas y reglamentos vigentes en cada una de las dependencias.

c) Auditoría fiscal

El auditor puede prestar servicios de auditoría fiscal en cuanto a:

- Asesoramiento fiscal general
- Representación y asesoramiento en inspecciones tributarias
- Administración fiscal: elaboración y presentación de todo tipo de declaraciones tributarias, inscripción de empresas, planificación fiscal, consolidación tributaria

d) Servicios de outsourcing contable y administrativo:

El auditor también puede prestar servicios de mantenimiento de los archivos relativos a documentos contables y administrativos, proyecciones financieras, gestiones de tesorería, controles presupuestarios, asesoría en la transición de Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados a Normas Internacionales de Información Financiera.

e) Auditoría con propósito especial

Los servicios del auditor externo se extienden a la revisión específica de una situación requerida como pueden ser, cláusulas contractuales, procedimientos convenidos, trabajos para atestiguar, auditoría forense, evaluación de empresa en funcionamiento, entre otros.

f) Consultorías

Adicional al trabajo de auditoría el auditor también puede prestar el servicio de consultorías en:

- Consultoría económico-financiera
- Compra-venta de empresas
- Fusiones y adquisiciones

- Valoraciones de empresas
- Búsqueda y análisis de inversión
- Mercantil y corporativa
- Propiedad intelectual e industrial
- Recursos humanos
- Gestión laboral

g) Asesorías

Adicional al trabajo de auditoría el auditor también puede prestar el servicio de asesorías:

- Económicas y financieras

2.4 Responsabilidad del auditor por la evaluación sobre la capacidad de la entidad para continuar como empresa en funcionamiento

La NIA 570 “Empresa en funcionamiento” indica que el auditor tiene la responsabilidad de obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada sobre la idoneidad de la utilización por parte de la dirección de la hipótesis de empresa en funcionamiento para la preparación y presentación de los estados financieros, así como de determinar si existe alguna incertidumbre material con respecto a la capacidad de la entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Esta responsabilidad existe aún en el caso de que el marco de información financiera utilizado para la preparación de los estados financieros no contenga un requerimiento explícito de que la dirección realice una valoración específica de la capacidad de la entidad para continuar como empresa en funcionamiento.

La NIA 200 “Objetivos globales del auditor independiente y realización de la auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría” indica que los posibles efectos de las limitaciones inherentes sobre la capacidad del auditor

para detectar incorrecciones materiales son mayores con respecto a hechos o condiciones futuros que puedan dar lugar a que una entidad cese en su funcionamiento. El auditor no puede predecir dichos hechos o condiciones futuros. Por consiguiente, el hecho de que el informe de auditoría no haga referencia a incertidumbre alguna con respecto a la continuidad como empresa en funcionamiento no puede considerarse garantía de la capacidad de la entidad para continuar como empresa en funcionamiento. (17:100)

2.5 Procedimientos y actividades de auditoría con la valoración del riesgo

Al aplicar los procedimientos de valoración del riesgo de conformidad con la NIA 315 “Identificación y valoración de los riesgos de incorrección material mediante el conocimiento de la entidad y su entorno”, el auditor tendrá en cuenta si existen hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Al hacerlo, el auditor determinará si la dirección ha realizado una valoración preliminar de la capacidad de la entidad para continuar como empresa en funcionamiento y:

- a) Si se ha realizado dicha valoración, el auditor la discutirá con la dirección y determinará si ésta ha identificado hechos o condiciones que, individual o conjuntamente, puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la entidad para continuar como empresa en funcionamiento, en cuyo caso, averiguará los planes de la dirección para hacer frente a dichos hechos y condiciones.

- b) Si todavía no se ha realizado dicha valoración, el auditor discutirá con la dirección el fundamento de la utilización prevista de la hipótesis de empresa en funcionamiento e indagará ante la dirección sobre la existencia de hechos o condiciones que, individual o conjuntamente, puedan generar dudas significativas

sobre la capacidad de la entidad para continuar como empresa en funcionamiento.

El auditor mantendrá, durante la auditoría, una especial atención ante posible evidencia de auditoría relativa a hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la entidad para continuar como empresa en funcionamiento. (17:333)

2.6 Objetivos del auditor al evaluar el la hipótesis de empresa en funcionamiento.

Los objetivos del auditor son:

- a)** La obtención de evidencia de auditoría suficiente y adecuada sobre la adecuación de la utilización por parte de la dirección de la hipótesis de empresa en funcionamiento para la preparación de los estados financieros.
- b)** La determinación, sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, de la existencia o no de una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la entidad para continuar como empresa en funcionamiento, y
- c)** La determinación de las implicaciones para el informe de auditoría.

2.7 Alcance del auditor al evaluar la hipótesis de empresa en funcionamiento

El alcance para la evaluación de la hipótesis de empresa en funcionamiento lo define el auditor al planificar los procedimientos que llevará a cabo para la obtención de evidencia de auditoría suficiente y adecuada, para concluir si existe falta de seguridad material que pueda generar alguna duda significativa que ponga en riesgo a la entidad para continuar como empresa en funcionamiento.

2.8 Consideraciones que se deben tomar en cuenta al detectar un problema de hipótesis de empresa en funcionamiento

El auditor debe realizar una adecuada planeación para obtener la evidencia de auditoría suficiente y adecuada que le permita emitir el informe de auditoría con el respaldo correspondiente.

2.9 Conclusión sobre la evaluación de la dirección

El auditor basado en la evidencia de auditoría obtenida concluirá si a su criterio existe una incertidumbre de relevancia material relacionada con hechos o condiciones que individual o conjuntamente pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la entidad para continuar como empresa en funcionamiento. La NIA 570 indica que existe una incertidumbre material cuando el impacto potencial y la probabilidad de que ocurra son tales que a juicio del auditor es necesaria una adecuada revelación de información sobre la naturaleza y las implicaciones de la incertidumbre para:

- La presentación fiel de los estados financieros en el caso de un marco de información financiera de imagen fiel
- Que los estados financieros no induzcan a error en el caso de un marco de cumplimiento.

2.10 Carta de encargo

En la versión anterior de las NIA del año 2009 se le denominaba “Carta compromiso”. El envío por el auditor de una carta de encargo antes del comienzo de la auditoría resulta conveniente tanto para los intereses de la entidad como para los del auditor, con el fin de evitar malos entendidos con respecto a la auditoría.

El auditor y cliente deberán acordar los términos del trabajo; la Norma Internacional de Auditoría NIA 210 “Acuerdo de los términos del encargo de auditoría” establece que los términos del encargo de auditoría deberán registrarse en una carta de encargo de auditoría u otra forma adecuada de acuerdo escrito.

En la carta de encargo se confirma que hay un común entendimiento entre el auditor y la dirección, y cuando sea apropiado, los encargados del gobierno corporativo de los términos del trabajo de auditoría.

La Norma Internacional de Auditoría NIA 210 da el parámetro de la estructura y el contenido de la carta de encargo, aunque esta puede variar dependiendo de la entidad a la que se realice el trabajo de auditoría. La carta de encargo puede hacer referencia a lo siguiente:

- a)** La definición del alcance de la auditoría, incluida una referencia a las disposiciones legales o reglamentarias y las NIA aplicables, así como a las normas de ética y otros pronunciamientos de organizaciones profesionales a los que el auditor se adhiera.
- b)** La forma de cualquier otra comunicación de resultados del encargo de auditoría.
- c)** El hecho de que, por las limitaciones inherentes a la auditoría y por las limitaciones inherentes al control interno, haya un riesgo inevitable de que puedan no detectarse algunas incorrecciones materiales, incluso aunque la auditoría se planifique y se ejecute adecuadamente de conformidad con las NIA.
- d)** Los planes relativos a la planificación y ejecución de la auditoría, incluida la composición del equipo de auditoría.
- e)** La expectativa de que la dirección proporcione manifestaciones escritas.

f) El acuerdo de la dirección de poner a disposición del auditor un borrador de los estados financieros y cualquier otra información complementaria con tiempo suficiente para que el auditor pueda terminar la auditoría según el calendario propuesto.

g) El acuerdo de la dirección de informar al auditor sobre los hechos que puedan afectar a los estados financieros y que lleguen a conocimiento de la dirección durante el período que media entre la fecha del informe de auditoría y la fecha de publicación de los estados financieros.

h) La base sobre la que se calculan los honorarios y cualquier posible acuerdo de facturación.

i) La solicitud de que la dirección acuse recibo de la carta de encargo y apruebe los términos del encargo que se recogen en ella.

Cuando proceda también se puede incluir en la carta de encargo:

j) Acuerdos relativos a la participación de otros auditores y expertos en algunos aspectos de la auditoría.

k) Acuerdos referidos a la participación de auditores internos y de otros empleados de la entidad.

l) Acuerdos que deban alcanzarse con el auditor predecesor, si lo hubiera, en el caso de un encargo inicial de auditoría

m) Cualquier limitación de la responsabilidad del auditor, cuando exista esta posibilidad.

- n) Una referencia a cualquier otro acuerdo entre el auditor y la entidad.
- o) Cualquier obligación de proporcionar papeles de trabajo de auditoría a otras partes.

2.10.1 Objetivo de la carta de encargo

Uno de los propósitos de acordar los términos del encargo de auditoría es evitar malos entendidos sobre las respectivas responsabilidades de la dirección y el auditor.

a) Propuesta de servicios profesionales

La propuesta de servicios profesionales debe incluir dos secciones:

- a) Propuesta técnica
- b) Propuesta económica

a) Propuesta técnica

En esta sección debe colocarse lo siguiente:

- Información general de la empresa
- Tipo de empresa
- Locaciones
- Volumen de transacciones
- Número de empleados
- Objetivo del trabajo
- Solicitud de los estados financieros
- Información de auditores anteriores
- Leyes específicas que regulan la entidad
- Fecha de entrega de informes
- Procedimientos convenidos (si los hubiera)

b) Propuesta económica

Esta sección es muy importante para establecer y dejar constancia de los acuerdos siguientes:

- Estimado de tiempos para elaboración, revisión y entrega del trabajo.
- Estimado de horarios en los cuales se trabajará
- Forma de facturación
- Forma de cobro.

En esta sección debe considerarse la tasa de facturación, que incluye:

- Sueldos
- Gastos de viáticos
- Combustibles
- Alimentación del personal
- Costos y
- Porcentaje de ganancia.

2.11 Carta de aceptación

“La carta de aceptación debe emitirla la dirección en respuesta a la carta de encargo que incluye la propuesta de servicios, en la cual indica su aceptación o rechazo a los términos planteados por el auditor externo”. (17:136)

2.12 Manifestaciones escritas

La NIA 580 indica que manifestación escrita es el “documento suscrito por la dirección y proporcionado al auditor con el propósito de confirmar determinadas materias o soportar otra evidencia de auditoría, las manifestaciones escritas no incluyen los estados financieros, las afirmaciones contenidas en ellos, o en los libros y registros en los que se basan”. (17:694)

2.12.1 Requerimientos de las manifestaciones escritas

- El auditor solicitará manifestaciones escritas a los miembros de la dirección que tengan las responsabilidades adecuadas sobre los estados financieros y conocimientos de las cuestiones de que se trate.

- El auditor solicitará a la dirección que proporcione manifestaciones escritas de que ha cumplido su responsabilidad de la preparación de los estados financieros de conformidad con el marco de información financiera aplicable, así como, cuando proceda, de su presentación fiel, según lo expresado en los términos del encargo de auditoría.

- El auditor solicitará a la dirección que proporcione manifestaciones escritas de que:
 - a) Ha proporcionado al auditor toda la información y los accesos pertinentes, de conformidad con lo acordado en los términos del encargo de auditoría, y

 - b) Todas las transacciones se han registrado y reflejado en los estados financieros

- Las responsabilidades de la dirección se describirán en las manifestaciones escritas requeridas en la forma en que dichas responsabilidades se describen en los términos del encargo de auditoría.

2.12.2 Otras manifestaciones escritas

Otras NIA requieren que el auditor solicite manifestaciones escritas. Si, además de dichas manifestaciones requeridas, el auditor determinara que es necesario obtener una o más manifestaciones escritas para fundamentar otra evidencia de auditoría relevante para los estados financieros o una o más afirmaciones concretas de los estados financieros, el auditor las solicitará.

Las manifestaciones escritas deben incluir entre otros, los siguientes aspectos importantes:

- a) La dirección es responsable de la elaboración de los estados financieros.
- b) Los estados financieros contienen adecuadamente las revelaciones en cuanto a:
 - Contingencias
 - Saldos y transacciones con empresas relacionadas
 - Garantías y avales
- c) Revelación de hechos posteriores
- d) Informe que se registraron los ajustes planteados

2.12.3 Fecha de las manifestaciones escritas y período o períodos cubiertos

La fecha de las manifestaciones escritas será tan próxima como sea posible, pero no posterior, a la fecha del informe de auditoría sobre los estados financieros. Las manifestaciones escritas se referirán a todos los estados financieros y período o períodos a los que se refiere el informe de auditoría

2.12.4 Forma de las manifestaciones escritas

Las manifestaciones escritas adoptarán la forma de una carta de manifestaciones dirigida al auditor. Si las disposiciones legales o reglamentarias requieren que la dirección realice declaraciones públicas escritas relativas a sus responsabilidades y el auditor determina que dichas declaraciones proporcionan parte o la totalidad de las manifestaciones requeridas, no será necesario incluir en la carta de manifestaciones las cuestiones relevantes cubiertas por dichas declaraciones.

Si las manifestaciones escritas son incongruentes con otra evidencia de

auditoría, el auditor aplicará procedimientos de auditoría para intentar resolver la cuestión. Si la cuestión no se resuelve, el auditor reconsiderará la valoración de la competencia, la integridad, los valores éticos o la diligencia de la dirección, o su compromiso con ellos o su cumplimiento, y determinará el efecto que esto puede tener sobre la fiabilidad de las manifestaciones (verbales o escritas) y sobre la evidencia de auditoría en general.

2.12.5 Manifestaciones escritas solicitadas y no proporcionadas

Si la dirección no proporciona una o más manifestaciones escritas de las solicitadas, el auditor:

- a) Discutirá la cuestión con la dirección;
- b) Evaluará de nuevo la integridad de la dirección y evaluará el efecto que esto pueda tener sobre la fiabilidad de las manifestaciones (verbales o escritas) y sobre la evidencia de auditoría en general; y
- c) Adoptará las medidas adecuadas, incluida la determinación del posible efecto sobre la opinión en el informe de auditoría de conformidad con la NIA 705 “Opinión modificada en el informe”

Al momento que la dirección se niega a entregar la carta de representación, constituye una limitación en el alcance, la cual puede afectar la opinión del auditor”. (17:694)

2.13 Planificación de la auditoría

La Norma Internacional de Auditoría NIA 300 “Planificación de la auditoría de estados financieros” indica que planificar la auditoría implica establecer la estrategia general de auditoría y desarrollar un plan de trabajo. (17:317)

La planificación adecuada de la auditoría de estados financieros ayuda a asegurar que se dedique la atención apropiada a las áreas importantes de la auditoría, que se identifiquen los potenciales problemas y se resuelvan

oportunamente, así como el encargo de auditoría se organice y administre de manera apropiada y se lleve a cabo de una forma efectiva y eficiente.

La planificación adecuada de una auditoría tiene los siguientes beneficios:

- Asistir en la selección de los miembros del equipo del trabajo con los niveles apropiados de capacidades, así como la competencia para responder a los riesgos previstos y la asignación apropiada del encargo de los mismos.
- Facilitar la dirección y supervisión de los miembros del equipo de trabajo, así como la revisión de su trabajo.
- Asistir cuando sea aplicable, en la coordinación del trabajo hecho por auditores de componentes y/o por especialistas.

2.14 Documentación de auditoría

La documentación de auditoría también llamada “Papeles de trabajo” representa evidencia sobre las bases que fueron utilizadas para emitir una conclusión sobre el logro de los objetivos del auditor, a esta documentación se le denomina papeles de trabajo.

La Norma Internacional de Auditoría NIA 230 indica que la documentación de auditoría sirve para un sin número de fines adicionales incluyendo los siguientes:

- Ayuda al equipo de trabajo a planificar y desempeñar la auditoría
- Ayuda a los miembros del equipo de trabajo, responsables de la supervisión, a dirigir y supervisar el trabajo de auditoría y descargar sus responsabilidades de revisión.
- Facilitar a su equipo de trabajo la rendición de cuentas sobre su trabajo.
- Tener un registro de los asuntos importantes para futuras auditorías.
- Facilitar la conducción de inspecciones externas de acuerdo con los requisitos legales regulatorios u otros que sean aplicables.
- Un auditor con o sin experiencia puede entender los papeles de trabajo.

“La documentación de auditoría es propiedad del auditor y esta puede ser elaborada en papel o en forma electrónica. Las explicaciones verbales no constituyen un soporte adecuado por lo cual las discusiones del equipo de trabajo deben quedar documentadas”. (17:185)

2.15 Estados financieros

“Los estados financieros muestran la posición financiera, los resultados de las operaciones y la información pertinente sobre los cobros y pagos de efectivo de una entidad durante un período contable, Se prepara a fin de presentar una revisión periódica o informe acerca del progreso de la administración y sobre la situación de las inversiones en el negocio y los resultados obtenidos durante el período que se estudia”. (21:6)

“El objetivo de los estados financieros con propósitos de información general según la Norma Internacional de Contabilidad NIC 1 es suministrar información acerca de la información financiera, del desempeño financiero y de los flujos de efectivo de la entidad, que sea útil a una amplia variedad de usuarios a la hora de tomar sus decisiones económicas. Los estados financieros también muestran los resultados.

Con el fin de cumplir sus objetivos los estados financieros se preparan sobre la base de la acumulación de lo devengado contable. Los estados financieros se preparan normalmente bajo la hipótesis de que una entidad está en funcionamiento y continuará su actividad dentro de un futuro previsible.

Los estados financieros muestran los resultados de la dirección llevada a cabo por la gerencia, o dan cuenta de la responsabilidad de la gestión de los recursos confiados a la misma. Aquellos usuarios que desean evaluar la dirección o responsabilidad de la gerencia, lo hacen para tomar decisiones económicas como pueden ser, mantener o vender su inversión en la entidad, continuar o reemplazar a los administradores encargados de la gestión de la entidad”. (21:7)

La Norma Internacional de Contabilidad -NIC- 1 indica que un juego completo de estados financieros comprende:

- Estado de Situación Financiera o Balance de Situación General
- Estado de Resultados Integrales o Estado de Pérdidas y Ganancias
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto que demuestre todos los cambios habidos en el patrimonio neto o bien los cambios en el patrimonio neto distintos de los procedentes de las transacciones con los propietarios que actúan como tales.
- Estado de flujo de efectivo que suministre a los usuarios las bases para evaluación de la capacidad que la entidad tiene para generar efectivo y otros medios líquidos equivalentes, así como las necesidades de la entidad para la utilización de esos flujos.
- Notas a los estados financieros, comprendiendo un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas que fueran necesarias.
- Estado de situación financiera al principio del primer período comparativo, cuando una entidad aplique una política contable retroactivamente o realice una re-expresión retroactiva de partidas en sus estados financieros, o cuando reclasifique partidas en sus estados financieros. (18)

2.15.1 Procedimientos para la evaluación de los estados financieros

La evaluación de los estados financieros se puede llevar a cabo por medio de las razones financieras las cuales facilitan el análisis de cada rubro, obteniendo como resultado la determinación de:

- a) La capacidad que tiene la empresa para cubrir sus obligaciones a corto plazo
- b) El grado de seguridad que puede brindar la empresa a sus acreedores e inversionistas a largo plazo

- c) El éxito o fracaso en los actividades de operación que tiene la empresa durante un período de tiempo determinado
- d) La utilización de los activos que generan capital de trabajo.

2.15.2 Razones financieras

Son coeficientes o índices que proporcionan unidades contables y financieras de medida y comparación, con las cuales la relación (por división) entre sí de dos datos financieros directos, permiten analizar el estado actual o pasado de una organización, en función a niveles óptimos definidos para ella.

En relación a la comparación de los datos debe cumplirse ciertas condiciones:

- Los datos financieros que se relacionan, deben corresponder a un mismo momento o período en el tiempo.
- Debe existir relación económica, financiera y administrativa entre las cantidades a comparar.
- Las unidades de medida en las cuales están expresadas las cantidades de ambos datos a relacionar, deben ser consistentes una con otra.

El primer paso del análisis de estados financieros es por medio de razones financieras, que tienen como propósito mostrar la relación que existen entre las cuentas de los estados financieros.

Las razones financieras convierten las cifras en valores relativos, o razones y permiten comparar la posición financiera de la empresa con otras empresas.

Se utilizan para hacer presentaciones a terceros para que los estados financieros se comprendan no solo a nivel de cifras sino también a nivel de razonamiento lógico.

A continuación se describen las razones financieras básicas más utilizadas para llevar a cabo las comparaciones de información financieras y su aplicación.

En la combinación de las razones da como resultado la siguiente clasificación:

- Razones estáticas: estas se forman de rubros del balance general el cual es un estado financiero estático.
- Razones dinámicas: estas corresponden a cuentas de estado de resultados el cual es un estado financiero dinámico.
- Razones estáticas dinámicas: en estas intervienen cifras de partidas de conceptos de uno y otro estado financiero.(22:470)

2.15.3 Análisis de estados financieros en base a razones financieras

Cuando se analizan los estados financieros en base a las razones financieras, las relaciones especiales que han de utilizar son en gran parte cuestión de elección.

Una persona puede considerar que es importante calcular cierta razón en tanto que otra puede estimar que esa misma razón no es necesaria. La naturaleza del negocio también puede influir en la elección de las razones que se utilicen en el proceso del análisis.

2.15.3.1 Razones simples

Razón es la relación lógica de algunas partidas cuyos elementos analizados tienen un comportamiento lógico. Es la comparación de dos cifras que permiten establecer la interdependencia lógica sobre una y otra, las razones simples se clasifican así:

a) Razones de solvencia

Son las que miden la capacidad de pago que tiene la empresa para cubrir sus obligaciones a corto plazo, con activos corrientes que se esperan sean realizados en un período no mayor de un año.

- **Liquidez o prueba de ácido**

Son las que miden la capacidad de pago inmediato ante las obligaciones a corto plazo no tomando en cuenta los inventarios, esta prueba es rígida en vista que

considera los bienes disponibles y exigibles para el pago de los pasivos corrientes. Se considera que una empresa que tenga activos corrientes integrados principalmente por efectivo y cuentas por cobrar corrientes, tiene más liquidez que una empresa cuyos activos corrientes consisten básicamente en inventario. Indica que por cada quetzal de deuda, la empresa tiene la capacidad de pago a corto plazo o no. Un índice razonable debería ser Q 1.00.

$$\text{Liquidez} = \frac{\text{Activos corrientes (-) Inventarios}}{\text{Pasivos corrientes}}$$

- **Solvencia**

Son las que permiten por medio de sus activos corrientes, determinar la capacidad de pago de la empresa para poder cubrir sus obligaciones a corto plazo cuando sus activos sean realizados dentro del período de un año. Esta razón determina la cantidad de activos corrientes disponibles para pagar las obligaciones a corto plazo. El parámetro estándar debería ser de 2 a 1, esto significa que se tienen Q2.00 de activo corriente para pagar Q 1.00 de pasivo corriente, cualquier índice mayor a éste es bueno.

$$\text{Solvencia} = \frac{\text{Activos corrientes}}{\text{Pasivos corrientes}}$$

- **Solvencia inmediata o Solvencia disponible**

Esta mide la capacidad del efectivo más la capacidad de los valores negociables a corto plazo (Inversiones) para responder a las obligaciones en un tiempo menor a un año. Un parámetro estándar podrá ser de Q 0.80.

$$\text{Solvencia inmediata} = \frac{\text{Efectivo (+) Inversiones de fácil realización}}{\text{Pasivos corrientes (Circulante)}}$$

- **Activo defensivo**

Se establece tomando en cuenta las partidas de caja, cuentas por cobrar, documentos por cobrar y valores negociables con los desembolsos diarios los cuales están integrados por todos los gastos ordinarios de operación de la empresa, no incluyendo las cuentas por pagar. Esta razón mide el tiempo para el cual la empresa podrá operar utilizando su activo líquido actual, sin recurrir a los ingresos provenientes de las fuentes del año próximo.

$$\text{Activo defensivo} = \frac{\text{Activo defensivo}}{\text{Desembolsos diarios}}$$

b) Razones de estabilidad

Son las que miden el grado de protección de los acreedores e inversionistas a largo plazo, con los activos que no son utilizados para la generación del capital de trabajo, son los activos que se utilizan como garantía.

- **Estabilidad**

Muestra la forma en que los activos de la empresa están garantizando las obligaciones a largo plazo indicando cuanto de activo fijo tiene la empresa para pagar 1 quetzal de pasivo no corriente. Este índice podrá variar en los primeros años cuando la empresa necesite financiamiento para la compra de activos no corrientes, al inicio el índice será mayor que 1, el cual irá aumentando cuando se paguen los pasivos. Por el contrario si el índice fuera menor a 1, significa que la empresa no tiene garantía suficiente para cubrir los pasivos no corrientes. Cuando el índice sea igual a 1 implicará que el activo ha cubierto la totalidad del pasivo. Como regla general este índice siempre resulta mayor que 1.

$$\text{Estabilidad} = \frac{\text{Activo no corriente (fijo)}}{\text{Pasivo no corriente}}$$

- **Solidez**

Indica cuanto de los activos totales tiene la empresa para pagar 1 quetzal de pasivo total por lo que esta razón debe ser mayor que uno. Si en caso el índice fuera igual a 1, significaría que la empresa ya no tiene capital, y si fuera menor que 1 la empresa estaría en posición de pérdida. Por el contrario un índice muy elevado de ésta razón implica que la empresa no tiene pasivos y está trabajando exclusivamente con su Patrimonio, lo cual no puede ser conveniente en algunos casos.

$$\text{Solidez} = \frac{\text{Activos totales}}{\text{Pasivos totales}}$$

- **Inversión en activos fijos**

Indica la porción de inversiones que han sido utilizados en la adquisición de activos fijos para uso de la empresa. El parámetro estándar de éste índice deberá ser del orden de Q 0.40

$$\text{Inversión en activos} = \frac{\text{Patrimonio}}{\text{Activos fijos (netos)}}$$

- **Propiedad**

Señala que parte de los activos totales de la empresa son financiados con capital de los inversionistas o sea con los activos que son propiedad directa de los socios. Es importante señalar que el capital de los socios no debe ser exclusivo para la compra de los activos ya que de seguirse este procedimiento no se estará utilizando las líneas de crédito existentes. Un parámetro aceptable es el 40%.

$$\text{Propiedad} = \frac{\text{Patrimonio}}{\text{Activos totales}}$$

- **Endeudamiento**

Mide el grado de financiamiento por parte de terceros en los activos de la empresa, muestra el nivel de control de los acreedores en los bienes de la compañía, establece la presentación de los activos financiados por deuda, también se le conoce con el nombre de **apalancamiento financiero**.

Si el porcentaje es mayor del 60% la empresa está corriendo un nivel alto de financiamiento, que al final puede ser riesgoso.

$$\text{Endeudamiento} = \frac{\text{Pasivos totales}}{\text{Activos totales}}$$

- **Cobertura financiera**

Muestra que porcentaje de las utilidades es absorbido por la carga financiera (intereses), indica cuanto de las utilidades se está utilizando para pagar esta carga.

Éste porcentaje no debe exceder del 40%.

$$\text{Cobertura financiera} = \frac{\text{Utilidad antes de gastos financieros}}{\text{Gastos financieros}}$$

c) Razones de rentabilidad

Miden el grado de éxito o fracaso de una empresa en determinado período de tiempo.

- **Margen de utilidad**

Indica la ganancia que se obtiene por cada quetzal de venta restándole los costos variables más los gastos directos de ventas.

El parámetro que debe obtener la empresa es que por cada quetzal de venta obtendrá una utilidad de Q 0.20 o Q 0.30

$$\text{Margen de utilidad} = \frac{\text{Utilidad neta}}{\text{Ventas netas}}$$

- **Tasa de rendimiento**

Es el rendimiento anual que obtiene la empresa por un año de gestión comercial tomando como base la inversión de los propietarios, indica los centavos obtenidos por cada quetzal invertido. El parámetro estándar que debería alcanzar la empresa es de un 20% o 30%

$$\text{Tasa de rendimiento} = \frac{\text{Utilidad neta}}{\text{Patrimonio}}$$

- **Utilidad bruta**

Indica la ganancia que se obtiene por cada quetzal de ventas menos los costos variables, se conoce también como contribución a la ganancia. Este porcentaje servirá para la fijación de precios de venta y deberá ser la cantidad suficiente para cubrir los gastos variables de venta y los gastos administrativos, un porcentaje razonable es entre 40% y 60%.

$$\text{Utilidad bruta} = \frac{\text{Utilidad bruta}}{\text{Ventas netas}}$$

- **Sistema Du Pont de control financiero**

Es un sistema de control que analiza las desviaciones de los factores de inversión, los resultados y objetivos integrales de una empresa, se basa principalmente en estados financieros presupuestados.

$$\text{Rentabilidad de las ventas} \quad \times \quad \text{Rotación del activo total}$$

- **Rentabilidad de la inversión**

Indica el porcentaje de utilidades que rinde del total de la inversión, mide el rendimiento de la empresa. El parámetro estándar de esta razón puede ser un poco variable, pero lo recomendable es que sea por lo menos de un 5%; lo cual significa que los activos que tiene la empresa si están contribuyendo a generar utilidades dentro de la misma.

$$\text{Rentabilidad de la inversión} = \frac{\text{Utilidad neta}}{\text{Activos totales}}$$

- **Utilidad por acción -UPA-**

Muestra el rendimiento que se obtiene por cada acción que se tenga en la empresa. Es importante señalar que el resultado que se obtiene en esta razón no representa el valor en libros o valor de mercado de las acciones, simplemente nos muestra la utilidad que obtiene por cada acción emitida esta es conocida como UPA.

El parámetro de esta razón dependerá de las utilidades que genera la empresa, esto significa que a mayor utilidad, mayor beneficio tendrá en valores absolutos. Caso contrario si en valor disminuyera con respecto del año anterior significa que la empresa está operando con pérdidas.

$$\text{UPA} = \frac{\text{Utilidad neta (-) Dividendos preferenciales}}{\text{Promedio de acciones comunes en circulación}}$$

d) Razones de actividad

Son las que muestran la actividad y la eficiencia con que los activos de la empresa están siendo empleados.

- **Rotación de cuentas por cobrar**

Indica el número de veces que se recupera el crédito otorgado a los clientes durante el año, indica las veces que se mueven las cuentas por cobrar durante el año. El parámetro aceptable es 3 veces al año como mínimo.

$$\text{Rotación de cuentas por cobrar} = \frac{\text{Ventas netas (Crédito)}}{\text{Promedio de cuentas por cobrar}}$$

- **Plazo medio de cobranza**

Muestra el tiempo de financiamiento a los clientes. Indica el plazo en días de la recuperación del crédito, señala el período durante el cual la empresa dejará de recibir ingresos por concepto de cuentas por cobrar.

$$\text{Plazo medio de cobro} = \frac{360 \text{ o } 365 \text{ Días}}{\text{Rotación de cuentas por cobrar}}$$

- **Rotación de inventarios**

Es el indicador que permite saber el número de veces en que el inventario es realizado en un período determinado. Permite identificar cuantas veces el inventario se convierte en dinero o en cuentas por cobrar. La rotación anual óptima debería ser como mínimo 3 veces.

$$\text{Rotación de inventarios} = \frac{\text{Costo de ventas}}{\text{Promedio de inventarios}}$$

- **Plazo medio de venta**

Es la duración en días que permanece la mercadería en stock, indicando el período de tiempo que el inventario necesita para su movilización.

$$\text{Plazo medio de venta} = \frac{360 \text{ ó } 365 \text{ Días}}{\text{Rotación de inventarios}}$$

- **Rotación de cuentas por pagar**

Indica el número de veces que se ha pagado a los acreedores en el transcurso de un período. En otras palabras, el número de financiamientos que nos otorgan los proveedores en su conjunto. La rotación óptima de las cuentas por pagar como mínimo debe ser 3 veces anualmente.

$$\text{Rotación de cuentas por pagar} = \frac{\text{Compras al crédito}}{\text{Promedio de cuentas por pagar}}$$

- **Plazo medio de pago**

Indica el número de días que la empresa necesita de financiamiento para cumplir con sus obligaciones a corto plazo.

$$\text{Plazo medio de pago} = \frac{360 \text{ ó } 365 \text{ Días}}{\text{Rotación de cuentas por pagar}}$$

- **Rotación de activo total**

Representa la capacidad de los activos para generar ingresos o ventas. Es recomendable excluir las inversiones a largo plazo debido a que no son para la venta. También es conocida como rentabilidad de la inversión. Este índice será razonable si con menor cantidad de activos se obtiene más del 60% de las ventas.

$$\text{Rotación de activo total} = \frac{\text{Ventas netas}}{\text{Promedio de activos totales}}$$

- **Rotación de propiedad, planta y equipo**

Indica la contribución de la propiedad, planta y equipo para generar ventas. Mide la capacidad instalada de la planta en función de las ventas. Este resultado es variable de acuerdo a la actividad a la que se dedica la empresa.

Rotación de PPE	=	$\frac{\text{Ventas netas}}{\text{Promedio de activos fijos neto}}$
--------------------	---	---

CAPÍTULO III

ELEMENTOS A CONSIDERAR EN EL ANÁLISIS DE LA HIPÓTESIS DE EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO SEGÚN LAS NORMAS INTERNACIONALES DE CONTABILIDAD, NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA Y NORMAS INTERNACIONALES DE AUDITORÍA

3.1 Normas Internacionales de Contabilidad -NIC-

“Las NIC como se les conoce popularmente, son un conjunto de normas que establecen la información que debe presentarse en los estados financieros y la forma que esa información debe aparecer, en los mismos. Las NIC no son leyes físicas o naturales que esperaban su descubrimiento, son normas que el hombre de acuerdo con sus experiencias comerciales, ha considerado de importancia en la presentación de la información financiera.

Son normas de alta calidad, orientadas al inversor, cuyo objetivo es reflejar la esencia económica de las operaciones del negocio y presentar una imagen fiel de la situación financiera de una empresa. Las NIC fueron emitidas por el Comité de Estándares Internacional de la Contabilidad con sus siglas en inglés **-IASC-** (International Accounting Standards Committee), sustituido en el año 2001 por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad con sus siglas en inglés **-IASB-** (International Accounting Standards Board).” (18)

Las NIC hacen referencia que la Gerencia debe elaborar sus estados financieros bajo la hipótesis de negocio en marcha.

3.1.1 Aplicación en los estados financieros

Las Normas Internacionales de Contabilidad se deben aplicar a los estados

financieros con propósitos de información general los cuales pretenden cubrir las necesidades de usuarios que no están en condiciones de exigir informes a la medida de sus necesidades específicas de información, éstos se presentan de forma separada, o dentro de otro documento de carácter público, tal como el informe anual. Estas normas no se aplican a la información intermedia que se presenta en forma abreviada o condensada.

3.2 Normas Internacionales de Información Financiera -NIIF-

“Son estándares contables internacionales. El termino Normas Internacionales de Información Financiera -NIIF- tienen dos significados, uno específico y el otro con un significado más amplio.

Específicamente las NIIF se refieren a la nueva serie numerada de pronunciamientos de la IASB, que está emitiendo, como distintas de las series de las NIC. Más ampliamente las NIIF son un cuerpo entero de pronunciamientos de la IASB, incluyendo estándares e interpretaciones aprobadas por la IASB a partir del año 2001 y las NIC y las interpretaciones SIC aprobadas por su predecesora el Comité de Estándares Internacionales de Contabilidad con sus siglas en ingles IASC (International Accounting Standards Committee)

Estas normas constituyen el manual del contador ya que en tal documento se establecen los lineamientos para llevar la contabilidad de la forma como es aceptable en el mundo.

Las NIC y las NIIF se crean para satisfacer la necesidad en una economía globalizada con un imparable crecimiento e internacionalización de los mercados, de presentar la información contable de las empresas de forma que sea comparable y comprensible para todos”. (24)

3.2.1 Aplicación en los estados financieros

Las Normas Internacionales de Información Financiera, se deben aplicar en los estados financieros cumpliendo las siguientes disposiciones:

- a) En la preparación de estados financieros deben involucrarse todas las NIIF siguiendo en forma rigurosa paso a paso para formular el balance inicial.
- b) Se deben reconocer todos los activos y pasivos requeridos por las NIIF
- c) No se deben reconocer activos y pasivos que las NIIF no permitan reconocer
- d) Reclasificar activos, pasivos y patrimonio clasificados o identificados de acuerdo con otros principios o normas que en la actualidad no concuerdan con NIIF
- e) Aplicar las NIIF en la medición de todos los activos y pasivos reconocidos
- f) Las NIIF están supuestas a ser aplicadas en las entidades que tengan finalidad de lucro y para generar una ganancia, la entidad debe cumplir con el principio de empresa en funcionamiento, el cual puede identificarse de diferentes maneras, por ejemplo al revisar la escritura de constitución se puede establecer el período de funcionamiento estimado de la entidad, el cual debería ser mayor a un año.

3.3 Normas Internacionales de Auditoría -NIAS- y lo relativo a la hipótesis de empresa en funcionamiento

“Estas normas se relacionan con las cualidades profesionales del Contador Público y Auditor, con el empleo de su buen ejercicio en la ejecución de su examen y en su informe referente al mismo. El 5 de febrero de 2008 el Instituto Guatemalteco de Contadores Públicos y Auditores -IGPA- publicó en el diario Oficial la resolución de la adopción de las Normas Internacionales de Auditoría emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Atestiguamiento (IAASB) y bajo la responsabilidad de la Federación Internacional de Contadores (IFAC) como las Normas de Auditoría a observar en Guatemala, en tal resolución se indica que surte efecto obligatorio a partir de las auditorías que se practiquen para el ejercicio contable 2008 y subsiguientes”. (24)

Las NIA hacen referencia que la Dirección debe elaborar sus estados financieros bajo la hipótesis de empresa en funcionamiento.

3.3.1 Aplicación en la realización de auditoría

Al llevar a cabo el encargo de auditoría se debe garantizar el cumplimiento y aplicación de las Normas Internacionales de Auditoría para que el informe final refleje correctamente los resultados de las comprobaciones, verificaciones e investigaciones realizadas.

A continuación se describen textualmente los párrafos 18 al 20 de la NIA 200 “Objetivos globales del auditor independiente y realización de la auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría” al respecto del cumplimiento de las mismas al llevar a cabo una auditoría:

- “El auditor cumplirá todas las NIA aplicables a la auditoría. Una NIA es aplicable a la auditoría cuando la NIA está en vigor y concurren las circunstancias a las que se refiere la NIA”.
- “El auditor conocerá el texto completo de la NIA, incluidas la guía de aplicación y otras anotaciones explicativas, con el fin de comprender sus objetivos y aplicar sus requerimientos adecuadamente”.
- “El auditor no manifestará en el informe de auditoría haber cumplido con los requerimientos de las NIA a no ser que haya cumplido con los requerimientos de la presente NIA y los de todas las demás NIA aplicables a la auditoría”.

En relación a los riesgos que se deben considerar al realizar el encargo de auditoría la NIA 315 “Identificación y valoración de los riesgos de incorrección material mediante el conocimiento de la entidad y de su entorno”, proporciona los lineamientos para que el auditor pueda identificar y valorar los riesgos de incorrección material, debida a fraude o error, tanto en los estados financieros como en las afirmaciones, mediante el conocimiento de la entidad y de su entorno, incluido su control interno, con la finalidad de proporcionar una base

para el diseño y la implementación de respuestas a los riesgos valorados de incorrección material.

Al ejecutar el encargo de auditoría se deben recopilar las pruebas que sustenten la opinión del auditor en cuanto al trabajo realizado y los resultados obtenidos, en esta etapa se elaboran los papeles de trabajo que darán respaldo a la opinión emitida por el auditor en el informe final.

En la NIA 230 “Documentación de Auditoría” se establece la responsabilidad que tiene el auditor para preparar la documentación de auditoría, también llamados “papeles de trabajo” correspondiente a una auditoría de estados financieros.

“La documentación de auditoría es útil para algunos propósitos adicionales como los siguientes:

- Facilitar al equipo del encargo la planificación y ejecución de la auditoría.
- Facilitar a los miembros del equipo del encargo, responsables de la supervisión, la dirección y supervisión del trabajo de auditoría, y el cumplimiento de sus responsabilidades de revisión.
- Permitir al equipo del encargo rendir cuentas de su trabajo.
- Mantener un archivo de cuestiones significativas para auditorías futuras.
- Realizar revisiones de control de calidad e inspecciones
- Realizar inspecciones externas de conformidad con los requerimientos legales, reglamentarios u otros que sean aplicables.

Cuando el auditor formaliza en un documento, los resultados a los cuales llegó después de ejecutar la auditoría y demás verificaciones vinculadas con el trabajo realizado se debe basar en la NIA 700 “Formación de la opinión y emisión del informe de auditoría sobre los estados financieros” llamada en la versión 2009 “Formación de una opinión y dictamen sobre los estados financieros” para elaborar el informe en el cual emitirá su opinión sobre los estados financieros. En esta NIA trata de la estructura y el contenido del informe de auditoría emitido como resultado de una auditoría de estados financieros. De esta NIA se derivan

las NIA 705 “Opinión modificada en el informe emitido por un auditor independiente” llamada en la versión 2009 “Modificación a la opinión en el dictamen del auditor independiente” y la NIA 706 “Párrafos de énfasis y párrafos sobre otras cuestiones en el informe emitido por un auditor independiente” llamada en la versión 2009 “Párrafos de énfasis y párrafos de otros asuntos en el dictamen del auditor independiente”

3.4 Hipótesis de empresa en funcionamiento

La hipótesis de empresa en funcionamiento (anteriormente llamada supuesto de negocio en marcha) se refiere al supuesto que la empresa continuará llevando a cabo sus operaciones por un período de tiempo indefinido, tomando en cuenta que no es necesario realizar los activos para cancelar los pasivos y no se tiene previsto la liquidación de la empresa.

3.4.1 Definición según la Norma Internacional de Auditoría NIA 570

La NIA 570 indica “bajo la hipótesis de empresa en funcionamiento, se considera que una entidad continúa en negocios por el futuro previsible. Los estados financieros con fines generales son elaborados sobre una base de empresa en funcionamiento, a menos de que la dirección tenga la intención de liquidar la entidad o dejar de operar, o no tenga ninguna alternativa realista excepto ésta. Los estados financieros de fines especiales pueden o no estar elaborados de acuerdo con un marco de referencia de información financiera para el cual es importante la base de empresa en funcionamiento (por ejemplo, la hipótesis de empresa en funcionamiento no es importante para algunos estados financieros elaborados sobre una base fiscal en jurisdicciones particulares). Cuando el uso de la hipótesis de empresa en funcionamiento sea la apropiada, los activos y pasivos son registrados con base en que la entidad podrá realizar sus activos y descargar sus pasivos en el curso normal de negocios”. (17:674)

3.4.2 Valoración de la empresa en funcionamiento

Para evaluar la valoración realizada por la dirección en cuanto a la capacidad de la empresa para continuar como empresa en funcionamiento el auditor debe considerar el mismo período utilizado por la dirección para realizar la valoración, este período no debe realizarse menor a doce meses desde la fecha de los estados financieros.

El auditor debe indagar ante la dirección sobre la existencia de hechos o condiciones posteriores al período de valoración utilizado por la dirección ya que estos pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la entidad para continuar como empresa en funcionamiento.

3.4.3 Responsabilidad de la dirección por la evaluación sobre la capacidad de la entidad para continuar como empresa en funcionamiento

La dirección es responsable de la elaboración de los estados financieros considerando todos los aspectos importantes que puedan generar dudas significativas de la capacidad que tiene la entidad de continuar operando como empresa en funcionamiento y debe revelar cualquier indicio que proyecte riesgo en la valoración realizada. Es responsabilidad de la dirección entregar la información adicional a los estados financieros requerida por auditoría.

3.4.4 Responsabilidad de la valoración de la capacidad de la entidad para continuar como empresa en funcionamiento

La NIA 570 en el apartado 3 textualmente describe lo siguiente: “Algunos marcos de información financiera contienen un requerimiento explícito de que la dirección realice una valoración específica de la capacidad de la entidad para continuar como empresa en funcionamiento, así como normas relativas a las cuestiones que deben considerarse y a la información que debe revelarse en relación con la continuidad de funcionamiento.

Por ejemplo, la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 1 requiere que la dirección realice una evaluación de la capacidad que tiene la entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Los requerimientos detallados relativos a la responsabilidad de la dirección de valorar la capacidad de la entidad para continuar como empresa en funcionamiento y la correspondiente información que se debe revelar en los estados financieros también pueden establecerse en las disposiciones legales o reglamentarias”.

En el apartado 5 se refiere a “La valoración por parte de la dirección de la capacidad de la entidad para continuar como empresa en funcionamiento implica la formulación de un juicio, en un determinado momento, sobre los resultados futuros, inciertos por naturaleza, de hechos o de condiciones. Para la formulación de dicho juicio son relevantes los siguientes factores:

- El grado de incertidumbre asociado al resultado de un hecho o de una condición aumenta significativamente cuanto más alejado en el futuro se sitúe el hecho, la condición o el resultado. Por este motivo, la mayoría de los marcos de información financiera que requieren una valoración explícita por parte de la dirección especifican el período respecto del cual la dirección debe tener en cuenta toda la información disponible.
- La dimensión y complejidad de la entidad, la naturaleza y las condiciones de su negocio, así como el grado en que los factores externos inciden en ella, afectan al juicio relativo a los resultados de los hechos o de las condiciones.
- Cualquier juicio sobre el futuro se basa en la información disponible en el momento en que el juicio se formula. Los hechos posteriores al cierre pueden dar lugar a resultados incongruentes con los juicios que eran razonables en el momento en que se formularon”.

3.4.5 Análisis de la hipótesis de empresa en funcionamiento

Al realizar el análisis de la hipótesis de empresa en funcionamiento el auditor no garantiza permanentemente la solidez de la entidad.

Este análisis conlleva al auditor a realizar los procedimientos de auditoría para indicar la razonabilidad que haga constar que la empresa dispone de los recursos necesarios y suficientes para continuar con sus actividades durante el futuro próximo previsible, estos procedimientos permitirán comprobar los juicios emitidos por la dirección en relación a la capacidad de la entidad para continuar como empresa en funcionamiento.

3.4.6 Análisis de estados financieros

Para realizar el análisis de los estados financieros es necesario utilizar técnicas para diagnosticar la situación y perspectivas de la entidad para tomar decisiones adecuadas, esto se puede lograr mediante el análisis económico financiero o también llamado análisis de balances, el cual permite a la dirección de la empresa prevenir o corregir situaciones que puedan generar un riesgo para la entidad.

La NIA 570 se refiere a la utilización adecuada e inadecuada de la hipótesis de empresa en funcionamiento en los estados financieros, en sus apartados del 18 al 24.

3.4.7 Importancia del análisis de los estados financieros

Las cifras contenidas en los estados financieros sirven para la formulación de juicios en cuanto a la situación financiera de la empresa, estas cifras deben expresarse de la manera más clara posible para facilitar la interpretación y entendimiento a los usuarios de los estados financieros.

3.5 Características de las partes interesadas

El análisis de los estados financieros es de interés tanto de los accionistas quienes por medio de la información contenida en ellos pueden obtener una visión de la situación financiera de la entidad, y de la dirección de la empresa

quien obtendrá las conclusiones del adecuado funcionamiento de la empresa mediante la elaboración y análisis de esta información financiera.

3.6 Revelaciones que la dirección debe realizar al evaluar la hipótesis de empresa en funcionamiento

Cuando la dirección, al realizar esta evaluación, sea consciente que existen incertidumbres importantes, relativas a eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la posibilidad de que la entidad siga funcionando normalmente, procederá a revelarlas en los estados financieros.

También debe revelar claramente en las notas a los estados financieros si existe una incertidumbre material, relacionada con hechos o condiciones que indiquen que no es capaz de realizar sus activos para liquidar sus pasivos en el curso normal del negocio.

3.6.1 Obligatoriedad de la evaluación la hipótesis de empresa en funcionamiento.

La Norma Internacional de Contabilidad NIC 1 “Presentación de los estados financieros” indica que una entidad debe elaborar sus estados financieros bajo la hipótesis de negocio en marcha, a menos que la gerencia pretenda liquidar la entidad o cesar en su actividad, o bien no exista otra alternativa más realista que proceder de una de estas formas.

No en todos los marcos conceptuales especifican que la dirección debe cumplir con el requisito de valoración de la capacidad que tiene la entidad para continuar como empresa en funcionamiento, sin embargo es un principio fundamental que se debe incluir aun y cuando no exista una instrucción explícita de aplicarla.

3.6.2 Evaluación de los aspectos financieros, administrativos, operativos, internos y externos

Dentro de los aspectos que deben tomarse en cuenta al evaluar la hipótesis de empresa en funcionamiento se pueden mencionar los siguientes:

a) Aspectos financieros

- **Posición patrimonial neta negativa o capital circulante negativo:** una entidad presenta patrimonio negativo desde el momento que refleja en sus estados financieros el valor de su pasivo mayor que el valor de su activo, lo cual conlleva a que no tiene la capacidad de cumplir con sus obligaciones financieras del giro normal de sus operaciones.
- **Préstamos a plazo fijo próximos a su vencimiento sin perspectivas realistas de reembolso o renovación; o dependencia excesiva de préstamos a corto plazo para financiar activos a largo plazo:** cuando una entidad presenta problemas en el cumplimiento de sus obligaciones en el tiempo pactado con la institución financiera o entidad que otorga el financiamiento.
- **Indicios de retiro de apoyo financiero por los acreedores:** cuando un acreedor decide reducir el tiempo de crédito o retirarlo definitivamente por la falta de cumplimiento en los pagos, afectará significativamente el flujo de efectivo de la empresa.
- **Flujos de efectivo de explotación negativos en estados financieros históricos o prospectivos:** el flujo de efectivo de explotación muestra como se está llevando a cabo la recuperación del efectivo generado por las operaciones comerciales del negocio. Un flujo de caja negativo refleja que la empresa no está llevando a cabo una correcta recaudación del efectivo en un período determinado.
- **Razones financieras claves desfavorables:** cuando se obtienen resultados desfavorables en la aplicación de las razones financieras, es un indicio al cual debe prestársele la debida atención.

- **Pérdidas de explotación sustanciales o deterioro significativo del valor de los activos utilizados para generar flujos de efectivo:** sucede cuando un activo utilizado para el proceso productivo se daña y deja de producir productos o servicios que generan ingresos al flujo de efectivo.
- **Atrasos en los pagos de dividendos o suspensión de estos:** cuando una entidad se retrasa en decretar dividendos o suspende los mismos es un claro indicio que tiene problemas de liquidez, lo cual puede indicar que está expuesta a presentar problemas de empresa en funcionamiento en un futuro a corto plazo.
- **Incapacidad de pagar al vencimiento a los acreedores:** cuando una empresa no paga a sus acreedores a tiempo se arriesga a perder su patrimonio, ya que en algunos casos las garantías son activos o el mismo bien adquirido.
- **Incapacidad de cumplimiento de términos de los contratos de préstamo:** sucede cuando una entidad no puede cumplir con los pagos establecidos y solicita constantes prórrogas a la entidad que le otorgó el préstamo.
- **Cambio en la forma de pago de las transacciones con proveedores, pasando del pago a crédito al pago al contado:** cuando las empresas tienen retrasos significativos en las fechas programadas de pago con los proveedores, es una clara situación que la empresa está teniendo problemas con sus flujos de efectivo, por lo cual los proveedores retiran el crédito y únicamente proveen servicios o entregan mercadería con la condición que el pago sea contado.
- **Incapacidad de obtener financiación para el desarrollo imprescindible de nuevos productos u otras inversiones esenciales:** ocurre cuando la entidad refleja números rojos en sus estados financieros y no es considerada como sujeto de crédito para las instituciones financieras.

b) Aspectos operativos

Intención de la dirección de liquidar la entidad o de cesar en sus actividades: al realizar el análisis de la entidad y la dirección detecta que la supervivencia de la empresa a mediano plazo está en riesgo y se poseen activos

la decisión más conveniente puede ser la liquidación ordenada de los mismos con el fin de recuperar el valor de los mismos para poder liquidar los pasivos que tiene registrados.

- **Salida de miembros clave de la dirección, sin sustitución:** si en una empresa que produce jugo de manzana, el Gerente de Producción dejó de laborar para la entidad debido a que en el último semestre la producción ha disminuido considerablemente, por lo cual decidió retirarse y buscar otro empleo. A esta situación la dirección no ha dado solución y ha transcurrido un mes y el área de producción aún no cuenta con un encargado, y no se ve la intención de poder contratar una nueva persona, se debe evaluar las razones por las cuales está pendiente, ya que puede ser que la entidad no ha realizado la contratación porque no hay un candidato que llene los requisitos que solicitan o si no tiene la suficiente liquidez para cubrir el valor del sueldo asignado para este puesto.
- **Pérdida de un mercado importante, de uno o varios clientes clave, de una franquicia, de una licencia o de uno o varios proveedores principales:** esta situación se da en las empresas que adquieren franquicias, en las cuales el mayor porcentaje de ventas depende de un producto líder.
- **Dificultades laborales:** esta situación puede darse entre el personal que labora en una entidad, si tienen problemas puede llegar a reflejarse en la productividad, lo cual puede afectar los resultados que se desean obtener.
- **Escasez de suministros importantes:** esta situación puede darse con más frecuencia en las entidades que llevan un proceso productivo y que por falta de insumos o suministros principales bajen la producción y no puedan cumplir con las metas o pedidos definidos.
- **Aparición de un competidor de gran éxito:** se puede dar con la aparición de una nueva empresa que represente competencia y pueda ofrecer los mismos productos a menor precio, lo cual puede ocasionar pérdida de clientes clave por las condiciones ofrecidas.

c) Aspectos administrativos

- **Incumplimiento de requerimientos de capital o de otros requerimientos legales:** en esta situación se pueden mencionar las fianzas solicitadas por ciertas entidades para poder llevar a cabo un contrato.
- **Procedimientos legales o administrativos pendientes contra la entidad que, si prosperasen, podrían dar lugar a reclamaciones que es improbable que la entidad pueda satisfacer, sumas aseguradas insuficientes o direcciones de riesgo sin asegurar:** en caso la entidad tenga procesos legales pendientes corre el riesgo de perder los casos y tener que realizar desembolsos de efectivo para el cumplimiento del pago según sea la demanda recibida. Otro caso se da cuando la empresa no cuenta con una suma de seguro suficiente para cubrir la totalidad de sus activos o bien no registra en la póliza de seguro todos los puntos de venta.

d) Aspectos externos

- **Cambios en las disposiciones legales o reglamentarias o en políticas públicas que previsiblemente afectarán negativamente a la entidad:** por ejemplo, los cambios y modificaciones en la política tributaria de un país pueden afectar negativamente los flujos de efectivo en un período determinado.
- **Catástrofes sin asegurar o aseguradas insuficientemente cuando se producen:** se refiere al riesgo que tienen las entidades respecto a los desastres producidos por la naturaleza, entre los cuales están las inundaciones, terremotos, huracanes, tormentas entre otros y pueda ocasionar pérdidas por no contar con la cobertura total o bien no contar con una póliza de seguro para estos acontecimientos.

3.7 Pasos que deben seguirse al realizar la evaluación de la hipótesis de empresa en funcionamiento

3.7.1 Paso No. 1 Detección de los indicios de un problema de empresa en funcionamiento

Cuando la dirección detecta un hecho o condición que denote que la entidad puede estar en riesgo de continuar como empresa en funcionamiento debe revelarlo en los estados financieros y buscar soluciones que puedan prevenir sucesos futuros o corregir dichas situaciones, debe realizar un plan de acción, el cual llevará a cabo desde el momento que se ha detectado y valorado la magnitud de los hechos.

3.7.2 Paso No. 2 Evaluación de los estados financieros, sus componentes y demás información relacionada con la valoración de la hipótesis de empresa en funcionamiento

La valoración de la hipótesis de empresa en funcionamiento incluye la evaluación de la información contenida en los estados financieros y sus componentes, en los cuales el auditor es quien aplica el procedimiento que según su criterio mejor se adapte al tipo de trabajo de auditoría que esté realizando.

También incluye la evaluación e interpretación de la información contenida en los índices financieros, asuntos legales, compañías relacionadas, clientes claves, lectura de actas, entre otros.

3.7.3 Paso No. 3 Análisis de los indicios encontrados en los pasos anteriores y discusión con la dirección de los planes y soluciones propuestos

Para realizar la valoración de la hipótesis de empresa en funcionamiento se deben analizar los problemas encontrados que generan dudas en cuanto a la continuidad de la entidad y tomar en cuenta los planes a corto plazo que aplicará

la dirección para solucionarlos y evitar los posibles hechos que puedan ocurrir, por ejemplo estos planes pueden ser proyecciones de ventas, de costos, de gastos, establecer controles, inyección de capital, entre otros.

3.7.4 Paso No. 4 Revisar y evaluar las acciones tomadas por la dirección en la solución de los problemas encontrados para su aceptación o no, por parte del auditor

El auditor debe considerar y evaluar las acciones tomadas por la dirección cuando ha detectado hechos o condiciones que generen dudas sobre la capacidad de la entidad para continuar sus operaciones, por ejemplo sus planes de liquidar activos, solicitar financiamientos a socios o entidades externas, renegociación de deudas, así como también puede considerar aumentar el capital de la entidad. Estos planes deben ser convincentes para el auditor evidenciados con la documentación de auditoría correspondiente para respaldar la opinión que emitirá en el informe.

3.7.5 Paso No. 5 Revelación del problema de empresa en funcionamiento en los estados financieros

La dirección debe realizar claramente las revelaciones necesarias cuando detecte que hay falta de seguridad material que pueda generar dudas significativas sobre la capacidad de la entidad de continuar como empresa en funcionamiento, estas revelaciones deben realizarse en las notas a los estados financieros siendo explícitas a cada hecho o situación encontrada.

Es importante que la dirección revele la fecha en que han sido elaborados y revisados los estados financieros, así como las fechas en la cual se ha detectado el hecho o condición que está generando dudas sobre la capacidad de la entidad para continuar como empresa en funcionamiento.

En algunos casos, la dirección debe actualizar las revelaciones hechas en los estados financieros para reflejar la información recibida después de la fecha del balance.

3.7.6 Paso No. 6 Formación de la opinión del auditor

La opinión del auditor en cuanto a si la entidad está en la capacidad de continuar como empresa en funcionamiento durante un período de tiempo previsible (un año), estará sujeta a las acciones llevadas a cabo por la dirección en cuanto a los indicios encontrados en el transcurso de la auditoría, esto sustentado con la evidencia de auditoría correspondiente que soporte la opinión que emitirá en su informe final.

3.8 Otras normas relacionadas con la aplicación de la evaluación de empresa en funcionamiento

Adicional a la Norma Internacional de Auditoría NIA 570 “Empresa en funcionamiento” anteriormente llamada “Negocio en marcha” existen otras normas que tienen relación y deben considerarse en la evaluación de la hipótesis de empresa en funcionamiento:

- a)** Norma Internacional de Auditoría NIA 200 “Objetivos globales del auditor independiente y realización de la auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría”: en el apartado A51 “otras cuestiones que afectan a las limitaciones inherentes a la auditoría” hace mención de los hechos o condiciones que puedan ser causa de que la entidad deje de ser una empresa en funcionamiento. (17:100)
- b)** Norma Internacional de Auditoría -NIA- 210 “Acuerdo de los términos del encargo de auditoría” Establece que los términos acordados en el encargo de auditoría deben plasmarse en una carta u otra forma escrita adecuadamente. (17:136)

- c)** Norma Internacional de Auditoría -NIA- 230 “Documentación de auditoría” Se refiere al manejo y recopilación de los papeles de trabajo utilizados como evidencia al realizar el encargo de auditoría. (17:185)
- d)** Norma Internacional de Auditoría -NIA- 300 “Planificación de la auditoría de estados financieros” Se refiere a la planificación de la estrategia con la cual se llevará a cabo una auditoría (17:317)
- e)** Norma Internacional de Auditoría -NIA- 560 “Hechos posteriores al cierre” Establece los lineamientos para tratar la información relacionada a los hechos que ocurren posterior a la fecha de la finalización del encargo de auditoría. Un claro ejemplo es que un cliente se declare en quiebra posterior a la fecha de los estados financieros, esto conlleva a que la cuenta por cobrar puede convertirse en pérdida por cuenta incobrable. (17:659)
- f)** Norma Internacional de Auditoría -NIA- 580 “Manifestaciones escritas” en la versión 2009 llamada “Declaraciones escritas”, regula las condiciones que debe incluir la carta que es proporcionada por la dirección al auditor con el propósito de confirmar determinadas situaciones y soportar la evidencia de auditoría. En la carta de manifestaciones escritas emitida por la dirección el párrafo correspondiente a la hipótesis de empresa en funcionamiento es así: - Confirmamos que somos responsables de lo siguiente: a) Los estados financieros a que se hace referencia aquí están razonablemente presentados, en todos los aspectos de importancia, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, y han sido elaborados bajo la hipótesis de empresa en funcionamiento.- (17:694)
- g)** Norma Internacional de Auditoría -NIA- 700 “Formación de la opinión y emisión del informe de los estados financieros” Establece los diferentes tipos de opiniones y su efecto en el informe emitido por el auditor como resultado de una auditoría de estados financieros presentado a la Gerencia General. (17:828)

3.9 Impacto del resultado de la evaluación de la hipótesis de empresa en funcionamiento en el informe

Después de obtener la evidencia de auditoría correspondiente el auditor deberá analizar la información detenidamente y sacar sus conclusiones, determinando si a su criterio existen incertidumbres materiales que puedan poner en riesgo la capacidad de la entidad para continuar como empresa en funcionamiento, las cuales tendrán impacto en el informe de acuerdo a las siguientes situaciones:

a) Cuando se han detectado los indicios, la revelación en los estados financieros es adecuada y la dirección soluciona totalmente el problema o éste es inmaterial, la opinión del auditor será no modificada o favorable. Por ejemplo:

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan fielmente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la sociedad ABC al 31 de diciembre de 2013, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha y de conformidad con la evidencia obtenida la entidad no presenta incertidumbre material que pueda generar dudas significativas sobre la capacidad de la sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, durante los doce meses posteriores a la fecha de los estados financieros.

b) Cuando se han detectado los indicios, la revelación en los estados financieros es adecuada y la dirección ha iniciado con la solución, si esta es convincente para el auditor la opinión será no modificada o favorable con párrafo de énfasis en un asunto, en el cual indicará que inició la solución pero no ha concluido. Ejemplo:

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan fielmente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la sociedad ABC al 31 de

evidencia obtenida en las deficiencias de control interno en el período terminado al 31 de diciembre de 2013, dio como resultado que no pudiéramos obtener la evidencia de auditoría necesaria para sustentar una opinión.

Abstención de opinión

Debido a la importancia del asunto que fue descrito en el párrafo sobre el fundamento para abstención de opinión, en el cual indica que no pudimos obtener suficiente evidencia apropiada de auditoría para fundamentar una opinión de auditoría. En consecuencia, no se expresa una opinión sobre los estados financieros.

f) Cuando el auditor concluya que la entidad no está bajo la hipótesis de empresa en funcionamiento y la dirección insiste en los estados financieros que si está, el auditor deberá emitir una opinión desfavorable o adversa.

Ejemplo de opinión desfavorable o adversa:

Fundamento para la opinión desfavorable

Como se indicó en la nota No. 10 que actualmente la cartera de cuentas por cobrar se encuentra el 55% en mora, esto debido a que los procedimientos aplicados para dar seguimiento al pago de los clientes son ineficientes. Este hecho indica la existencia de una incertidumbre material que puede generar duda significativa sobre la capacidad de la sociedad para continuar como empresa en funcionamiento y, por lo tanto, la empresa puede no ser capaz de realizar sus activos y liquidar sus pasivos en el curso normal de los negocios debido a la falta de recuperación de su flujo de efectivo. Los estados financieros y sus notas explicativas, no revelan este hecho.

Opinión desfavorable

En nuestra opinión, debido a la falta de seguimiento a la cartera de cuentas por cobrar indicada en el párrafo de “Fundamento de la opinión desfavorable”, los

CAPÍTULO IV

EVALUACIÓN DE LA HIPÓTESIS DE EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO DE UNA ENTIDAD QUE PRESTA SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES (Caso práctico)

4.1 Evaluación de la hipótesis de empresa en funcionamiento de la empresa que presta servicios de arrendamiento de bienes inmuebles Agaves, S.A.

La información presentada en este capítulo es para ejemplificar los procedimientos que se deben considerar y llevar a cabo en el encargo de auditoría específicamente para evaluar la hipótesis de empresa en funcionamiento, tomando como base la Norma Internacional de Auditoría -NIA- 570 "Empresa en funcionamiento"

Cuando la dirección de una entidad ve la necesidad de saber si está llevando a cabo correctamente la valoración de la capacidad que tiene la empresa para continuar como empresa en funcionamiento y seguir con sus operaciones durante un período de tiempo previsible, debe contratar los servicios de una firma de auditoría para que realice el encargo de auditoría específico en la evaluación de la hipótesis de empresa en funcionamiento.

Se deben conocer los límites de responsabilidad tanto de la dirección de la entidad evaluada como del auditor que realizará la evaluación de la información proporcionada por la dirección, ya que la responsabilidad de la dirección es la formulación de un juicio en determinado momento sobre los resultados futuros e inciertos por naturaleza de hechos y condiciones, mientras que la responsabilidad del auditor es llevar a cabo procedimientos que le sirvan de soporte y evidencia en su trabajo, con el fin de expresar específicamente una opinión respecto a la

capacidad que tiene la entidad de continuar como empresa en funcionamiento durante un período de tiempo no mayor a un año.

Para efectos del presente trabajo de tesis se emitirá únicamente un informe específico en cuanto a la capacidad que tiene la entidad de continuar como empresa en funcionamiento, para el cual se tomó como base los estados financieros y la información proporcionada por la dirección de la entidad.

Al realizar una auditoría de estados financieros en la cual se incluya la evaluación de auditoría externa en cuanto a la capacidad que tiene la entidad para continuar realizando sus operaciones como empresa en funcionamiento, se debe emitir un informe completo que incluya los estados financieros auditados y sus respectivas notas.

4.2 Antecedentes

La dirección de la empresa Agaves, S.A. solicita los servicios de la firma de auditoría M&G Auditores y Consultores, para llevar a cabo el encargo de auditoría de estados financieros específicamente en la evaluación de la hipótesis de empresa en funcionamiento, para que emitan su opinión respecto a la capacidad que tiene la entidad de continuar operando en un período de tiempo previsible, para el efecto entrega un juego completo de estados financieros comparativos del año 2013 y 2012, los cuales incluyen la valoración realizada por la dirección.

La dirección ha puesto a disposición del equipo de auditores a todo el personal para que puedan proporcionar la información necesaria para llevar a cabo su trabajo y evitar que se encuentren con limitaciones en el alcance.

La información brindada por la dirección de Agaves, S.A. es la siguiente:

Agaves, Sociedad Anónima, es una empresa que se dedica a prestar servicios de arrendamiento de bienes inmuebles para uso comercial, creada el 02 de julio del

año 2010 bajo las leyes mercantiles de la República de Guatemala y se inscribió ante la Superintendencia de Administración Tributaria -SAT- el 10 de Agosto de 2010.

La empresa cuenta con cinco inmuebles disponibles para el arrendamiento, los cuales son los siguientes:

EDIFICIO EMPRESARIAL ZONA PRADERA (Área Total 229.86 Mts 2)	
UBICACIÓN	TAMAÑO MTS 2
18 Calle 24-69 Zona 10, 9o. Nivel Torre II, Zona Pradera Oficina 909	77.81 Mts 2
18 Calle 24-69 Zona 10, 9o. Nivel Torre II, Zona Pradera Oficina 910	78.12 Mts 2
18 Calle 24-69 Zona 10, 9o. Nivel Torre II, Zona Pradera Oficina 911	73.93 Mts 2

CLÍNICAS MULTIMÉDICA (ÁREA TOTAL 355.91 Mts 2)	
UBICACIÓN	TAMAÑO MTS 2
Blvd Vista Hermosa I 25-19 Zona 15 Vista Hermosa Nivel 3 Clínica 305	177.99 MTS 2
Blvd Vista Hermosa I 25-19 Zona 15 Vista Hermosa Nivel 3 Clínica 306	177.92 MTS 2

Los contratos de arrendamiento se elaboran anualmente incrementando el valor del arrendamiento de acuerdo a las condiciones actuales del mercado, se solicita un depósito en garantía equivalente a un mes de renta, el cual se devuelve cuando concluye el plazo y se da por terminado el contrato, si los inmuebles se encuentran en buenas condiciones, de lo contrario se reduce del valor del depósito la cantidad que sea necesaria para cubrir los costos de las reparaciones que se deben realizar.

En la cuota de arrendamiento se incluye únicamente el valor del mantenimiento de áreas comunes de los edificios, quedando a cargo del arrendatario el pago de

los servicios de energía eléctrica, teléfono y el mantenimiento de aire acondicionado.

Actualmente uno de los arrendatarios tiene un mes y medio de retraso en el pago del arrendamiento y dos de los inmuebles no están arrendados.

Los ejecutivos encargados de brindar la información y atender las solicitudes de los auditores son:

Gerente Administrativo: Lic. Cesar Emilio Echeverría

Gerente Financiero: Licda. Cecilia Alejandra Milián

Contador General: Licda. Diana Camila Del Valle

4.3 Solicitud de servicios de auditoría

Guatemala, 23 de enero de 2014

Licenciada
Alejandra De León
Gerente General
M&G Auditores y Consultores
Presente

Estimada Licda. De León:

En representación de la entidad Agaves, S.A. me dirijo a usted para solicitar los servicios profesionales que presta su distinguida empresa.

El trabajo requerido es la realización de una auditoría de la información contenida en los estados financieros del período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre del año 2013, con el objetivo de expresar una opinión específicamente sobre la valoración de la dirección en cuanto a la capacidad que tiene la entidad para continuar como empresa en funcionamiento y seguir con sus operaciones durante un período de tiempo futuro.

Agradeciendo que nos haga llegar su propuesta de servicios a la mayor brevedad posible, me suscribo de ustedes.

Atentamente



Lic. Cesar Emilio Echeverría
Gerente Administrativo.

4.4 Carta de encargo de auditoría

(Carta Compromiso)

Guatemala, 25 de enero de 2014

Licenciado
Cesar Emilio Echeverría
Gerente Administrativo
Agaves, S.A.
Presente

En atención a su solicitud de fecha 23 de enero del presente año, en relación a realizar la auditoría de la información contenida en los estados financieros para emitir una opinión en cuanto a la capacidad que tiene la entidad Agaves, S.A., de continuar como empresa en funcionamiento durante el período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2013, nos es grato confirmar nuestro interés en realizar el encargo de auditoría solicitado.

Nuestra auditoría se efectuará de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) vigentes en Guatemala y con los requerimientos de ética aplicables que nos permitirán formarnos una opinión, en cuanto a la capacidad que tiene la entidad para continuar realizando sus operaciones bajo la hipótesis de empresa en funcionamiento. Una auditoría de conformidad con las NIA se realiza partiendo de la premisa de que la dirección ha reconocido que tienen determinadas responsabilidades que son fundamentales para realizar la auditoría.

Realizaremos nuestra auditoría cumpliendo con los requerimientos establecidos en las NIA en cuanto a la planificación y ejecución del trabajo de auditoría, para obtener evidencia que soporte el nivel de seguridad razonable que se requiere en la información presentada en los estados financieros, y verificar que los mismos están libres de incorrecciones para que entidad pueda continuar como empresa en funcionamiento.

Los procedimientos establecidos en la realización del trabajo se aplicarán a criterio del auditor quien incluirá la valoración del riesgo en cuanto al fraude o error en los estados financieros.

El riesgo de no detectar algunas incorrecciones materiales existe, aún y cuando la planificación y ejecución de la auditoría se realice en base a las Normas Internacionales de Auditoría, este riesgo es inevitable.

El propósito de esta auditoría no es la evaluación del control interno, sin embargo éste se tomará en cuenta en la revisión, para la sugerencia de mejoras en los procedimientos aplicados por la dirección en la elaboración de los estados financieros, cualquier circunstancia significativa en cuanto a deficiencias encontradas se informará por escrito.

La dirección reconoce que es responsable de:

- La preparación y presentación fiel de los estados financieros de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera.
- El control interno aplicado para la preparación de los estados financieros libres de incorrecciones materiales a causa de fraude o error.

Proporcionar:

- Acceso ilimitado a nuestro personal para obtener la evidencia de auditoría necesaria.
- Información adicional necesaria para realizar el trabajo de auditoría
- Acceso a la información de la que tenga conocimiento la dirección y que sea relevante para la preparación de los estados financieros tal como registros, documentación y otro material.

Solicitamos a la dirección como parte de nuestro proceso de auditoría confirmación por escrito de las manifestaciones realizadas en relación con la auditoría.

Con el encargo de auditoría adquirimos la responsabilidad de recaudar evidencia de auditoría suficiente y apropiada en cuanto a la valoración por parte de la dirección de la capacidad de la entidad para continuar como empresa en funcionamiento teniendo en cuenta que es un principio fundamental para la preparación de los estados financieros, identificar e informar de cualquier indicio que pueda poner en riesgo la continuidad de la misma.

Esperamos contar con la total colaboración del personal de la entidad en proporcionarnos los registros, la información y documentación durante la realización del encargo de auditoría.

Nuestros honorarios los facturaremos de acuerdo al tiempo invertido por cada uno de nuestros colaboradores asignados al trabajo, quienes tienen diferentes grados de responsabilidad así como la experiencia que se requiera en cada caso, agregándole los gastos directos correspondientes.

La suma acordada es de Q 48,000 los cuales deberán ser cancelados en tres cuotas así: 40% (Q 19,200) al inicio de la auditoría, 30% (Q 14,400) al concluir el trabajo de campo y 30% (Q 14,400) contra entrega del informe final.

Nuestro informe no es garantía que la entidad tenga la capacidad para continuar como empresa en funcionamiento, éste únicamente expresa nuestra opinión sobre la valoración realizada por parte de la dirección e identifica situaciones que a nuestro criterio pueden generar duda significativa en cuanto a la capacidad de la empresa para continuar operando por un período de tiempo determinado.

Les solicitamos que firmen y devuelvan la copia adjunta de esta carta como constancia que conocen y aceptan los acuerdos relativos a nuestra auditoría de los estados financieros sobre la capacidad que tiene la entidad de continuar operando como empresa en funcionamiento, incluidas nuestras respectivas responsabilidades.

Atentamente,



Licda. Alejandra De León
Gerente General

M&G Auditores y Consultores

Recibido y conforme, en nombre de Agaves, S.A. por



Lic. Cesar Emilio Echeverría
Gerente Administrativo
Agaves, S.A.

Recibido y aceptado Guatemala, 27 de enero 2014

4.5 Índice de documentación de auditoría

Descripción	Papel de Trabajo	Página No.
Memorando de Planificación -Conocimiento del negocio y otros asuntos de planificación-	DM-03	79
Planificación de auditoría para la evaluación de la hipótesis de empresa en funcionamiento de la entidad Agaves, S. A.	DM-04	84
Estado situación general	CPC-BG	87
Estado del resultado integral	CPC-ER	89
Estado de flujos de efectivo	CPC-EFE	90
Estado de cambios en el patrimonio	CPC-ECP	91
Notas a los estados financieros	CPC-NOTAS	92
Cédula de marcas	CM	106
Evaluación de la hipótesis de empresa en funcionamiento	DM-10	107
Cálculos índices de solvencia	DM-20-1 A	130
Cálculos índices de estabilidad	DM-20-1B	131
Cálculos índices de rentabilidad	DM-20-1C	132

Descripción	Papel de Trabajo	Página No.
Cálculos índices de actividad	DM-20-1D	133
Carta de confirmación del abogado	DM-20-3 A	134
Requerimiento de cobro a cliente	DM-30 A	135
Respuesta del cliente al requerimiento de cobro	DM-30-B	136
Carta de representación	DM-30-C	137
Revelación del problema de empresa en funcionamiento en los estados financieros	DM-50	142
Informe de los auditores independientes	DM-60	147

Papel de Trabajo	DM-03 1/5	
Realizado por:	Alejandra Q.	08/02/2014
Revisado por:	Francisco V.	08/02/2014

Memorando de planificación

Conocimiento del negocio y otros asuntos de planificación

Fechas clave

Visita preliminar	02 de febrero 2014
Inicio de trabajo de auditoría	08 de febrero 2014
Entrega de informe	08 de marzo 2014
Cierre fiscal	Al 31 de diciembre 2013

Conocimiento del negocio

Generalidades de la entidad

Agaves, Sociedad Anónima, es una empresa que se dedica a prestar servicios de arrendamiento de bienes inmuebles para uso comercial, creada el 02 de julio del año 2010 bajo las leyes mercantiles de la República de Guatemala.

El capital autorizado de la empresa asciende a Q 7,000,000, representado en 70,000 acciones comunes, nominativas de Q 100 cada una, del cual actualmente se encuentra suscrito y pagado Q 6,000,000, equivalente a 60,000 acciones.

Las bases de valuación de los estados financieros de Agaves, S. A. se realizan de acuerdo a los costos históricos.

Las principales políticas contables de la entidad están descritas a detalle en las notas que acompañan los estados financieros entregados por la dirección para llevar a cabo el trabajo de auditoría.

Papel de Trabajo	DM-03 2/5	
Realizado por:	Alejandra Q.	08/02/2014
Revisado por:	Francisco V.	08/02/2014

El personal clave de Agaves, S. A. es:

Gerente General:	Lic. Ronald José Castiblanqui
Gerente Administrativo:	Lic. Cesar Emilio Echeverría
Gerente Financiero:	Licda. Cecilia Alejandra Milián
Gerente de Ventas:	Lic. Santiago Rodríguez Ross
Contador General:	Licda. Diana Camila Del Valle

Otros asuntos de planificación

Objetivo específico del encargo de auditoría

La dirección de Agaves, S.A ha solicitado nuestros servicios para evaluar la valoración realizada en relación a la capacidad que tiene la entidad para continuar sus operaciones como empresa en funcionamiento durante un período de tiempo de 12 meses comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2013.

En relación al control interno

En la conversación con la dirección y el contador general, indicaron que nunca se ha realizado una auditoría a la entidad, verificando que es la primera vez que se llevará a cabo, por lo cual no existen informes del control interno que maneja la empresa.

Visita preliminar a las instalaciones del cliente

La visita preliminar se llevó a cabo según la planificación de fechas establecida, durante la visita la administración en conjunto con el contador general nos

Papel de Trabajo	DM-03 3/5	
Realizado por:	Alejandra Q.	08/02/2014
Revisado por:	Francisco V.	08/02/2014

proporcionaron información general en cuanto al funcionamiento de la entidad así como las generalidades de la misma.

Las instalaciones están ubicadas en la 9ª. Avenida 17- 66 Zona 10 y cuentan con los siguientes departamentos:

- Administrativo,
- Financiero y
- Ventas

Estos departamentos están integrados por sus respectivas áreas en las cuales se llevan a cabo los procesos para el funcionamiento de la entidad.

Encargo de auditoría a desarrollar

a. Planificación

Llevar a cabo los procedimientos necesarios para obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada sobre la utilización por parte de la dirección de la hipótesis de empresa en funcionamiento en la preparación y presentación de los estados financieros.

Recabar evidencia de auditoría para determinar si existe alguna incertidumbre material que puedan generar dudas significativas en cuanto a la capacidad de la entidad para continuar como empresa en funcionamiento.

Al completar la recolección de la evidencia de auditoría, se determinarán las implicaciones de los hallazgos en el informe final.

Papel de Trabajo	DM-03 4/5	
Realizado por:	Alejandra Q.	08/02/2014
Revisado por:	Francisco V.	08/02/2014

b. Desarrollo del encargo de auditoría

Se evaluarán los procesos que se realizan en las operaciones de la empresa, poniendo atención especial en aquellas situaciones o condiciones que puedan poner en riesgo la capacidad de la entidad para continuar como empresa en funcionamiento.

c. Comunicación con la dirección

Al finalizar el análisis de la información obtenida en cuanto a los hallazgos significativos localizados durante el desarrollo de nuestro trabajo, se solicitará una reunión con la dirección para llevar a cabo la discusión de los mismos, así como para conocer las posibles soluciones si las tuvieran, solicitando la evidencia suficiente y adecuada, para emitir un informe en el cual se indicará según nuestro criterio justificado y respaldado, si la entidad se encuentra en la capacidad de continuar como empresa en funcionamiento.

d. Emisión del informe final

Finalmente se entregarán tres informes impresos y un archivo PDF expresado en la moneda de curso legal de Guatemala Quetzal.

Todos los documentos se entregarán en idioma español.

Papel de Trabajo	DM-03 5/5	
Realizado por:	Alejandra Q.	08/02/2014
Revisado por:	Francisco V.	08/02/2014

Personal que realizará la auditoría

Socio: Lic. José Adrián Prado
Gerente de Auditoría: Lic. Francisco Villatoro
Senior: Licda. María Alejandra Quezada
Asistente: Sebastián González
Secretaria: Jessica Alvarado



Licda. Alejandra De León
Gerente General

M&G Audidores y Consultores

Papel de Trabajo	DM-04 1/3	
Realizado por:	Alejandra Q.	08/02/2014
Revisado por:	Francisco V.	08/02/2014

Planificación de auditoría para la evaluación de la hipótesis de empresa en funcionamiento de la empresa Agaves, S. A.

Guatemala, 30 de enero de 2014

En la planificación de la auditoría se establecerán las estrategias generales de auditoría y se desarrollará un plan de trabajo para identificar los indicios que puedan generar dudas significativas en cuanto a la capacidad de la entidad de continuar como empresa en funcionamiento durante un período de tiempo previsible, en este caso se tomará como válido un año, tomando en cuenta el tiempo transcurrido desde la fecha de cierre hasta la fecha de entrega del informe de auditoría.

Para lograr un óptimo análisis e interpretación de la situación financiera de una entidad, se debe poseer la mayor información posible, no solamente obtener los estados financieros, sino deben consultarse los diferentes informes y documentos anexos a los mismos, para poder realizar éste análisis se aplicarán las razones financieras.

La evaluación de la hipótesis de empresa en funcionamiento en la entidad Agaves, S.A. se llevará a cabo como se describe a continuación:

Detección de los indicios de un problema de empresa en funcionamiento.

Papel de Trabajo	DM-04 2/3	
Realizado por:	Alejandra Q.	08/02/2014
Revisado por:	Francisco V.	08/02/2014

Se llevarán a cabo procedimientos que permitan obtener evidencia apropiada respecto a cualquier indicio que pueda poner en riesgo la continuidad de la entidad en un período de tiempo no mayor a doce meses.

Evaluación de los estados financieros, sus componentes y demás información relacionada con la valoración de la hipótesis de empresa en funcionamiento, en esta fase se analizarán las cifras con la aplicación de las razones financieras que correspondan.

Análisis de los indicios encontrados y discusión con la dirección de los planes y soluciones propuestos.

Revisar y evaluar las acciones tomadas por la dirección en la solución de los problemas encontrados para su aceptación o no, por parte del auditor.

Revelación del problema de empresa en funcionamiento en los estados financieros: deberá indicarse de manera escrita, cualquier situación que provoque un desvío en el comportamiento de la entidad, o refleje en un futuro inmediato problemas de continuidad del negocio, deberá revelarse cualquier incertidumbre que se tenga en la continuidad de la entidad y en su caso, los planes de acción a implementar o implementados por la entidad, para dar solución a la problemática y/o incertidumbre que se presente.

Papel de Trabajo	DM-04 3/3	
Realizado por:	Alejandra Q.	08/02/2014
Revisado por:	Francisco V.	08/02/2014

Al concluir los procedimientos indicados se procederá a emitir el informe de auditoría correspondiente, el cual contiene nuestra opinión para entrega a la Gerencia General.



Elaborado por: Licda. María Alejandra Quezada
Auditor Senior



Revisado por: Lic. Francisco Villatoro
Gerente de Auditoría



Vo. Bo. Lic. José Adrian Prado
Socio

Papel de Trabajo	CPC-BG 1/2	
Realizado por:	Alejandra Q.	08/02/2014
Revisado por:	Francisco V.	08/02/2014

AGAVES, SOCIEDAD ANONIMA (Nota 01)
Estado de situación financiera
Período al 31 de diciembre de 2013 y 2012
Valores expresados en quetzales (Nota 02)

		Año 2013		Año 2012	
ACTIVO NO CORRIENTE		DM-20-1B 6,805,410		7,082,172	
Propiedades planta y equipo		^		^	
Mobiliario y equipo -neto-	Nota 08	≠ 24,762	✓✓	34,048	✓✓
Equipo de cómputo -neto-	Nota 08	↓ 3,919	↓	9,793	↓
Edificios-neto-	Nota 08	6,776,729	↓	7,038,331	↓
ACTIVO CORRIENTE		DM-20-1A 252,640		569,358	
Bancos	Nota 06	^ 99,601	✓✓	^ 569,358	✓✓
Cuentas por cobrar -neto-	Nota 07	≠ 153,039	↓	-	↓
OTROS ACTIVOS		818,693		832,709	
		^		^	
Crédito fiscal	Nota 09	818,693	✓✓	832,709	✓✓
TOTAL ACTIVO		DM-20-1B 7,876,743		DM-20-1D 8,484,239	
		^		^	

(Ver notas que se acompañan a los Estados Financieros)



= Los resultados van a

Papel de Trabajo	CPC-BG 2/2	
Realizado por:	Alejandra Q.	08/02/2014
Revisado por:	Francisco V.	08/02/2014

AGAVES, SOCIEDAD ANONIMA (Nota 01)
Estado de situación financiera
Período al 31 de diciembre de 2013 y 2012
Valores expresados en quetzales (Nota 02)

PASIVOS		DM-20-1B		5,647,565
PATRIMONIO		5,199,065		5,647,565
		^		^
Capital social	Nota 10	6,000,000 ✓✓		6,000,000 ✓✓
		↻ DM-20-1C		
Reserva legal	Nota 10	3,481		3,481
Resultado acumulado		(355,916)		(422,056)
Resultado del ejercicio		(448,500)	↓	66,140 ↓
		↻ DM-20-1B		
PASIVO NO CORRIENTE		2,525,000		2,700,000
Prestamos	Nota 11	2,525,000 ✓✓		2,700,000 ✓✓
		↻ DM-20-1A		↻ DM-20-1D
PASIVO CORRIENTE		79,560		30,200
Proveedores	Nota 12	79,560 ✓✓		30,200 ✓✓
OTROS PASIVOS		73,118		106,474
		^		^
Obligaciones laborales	Nota 13	1,618 ✓✓		- ✓✓
Depósitos en garantía	Nota 14	52,591		96,811
Provisión prestaciones laborales	Nota 15	18,909	↓	9,663 ↓
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		7,876,743		8,484,239
		^		^

(Ver notas que se acompañan a los Estados Financieros)



= Los resultados van a

Papel de Trabajo	CPC-ER	
Realizado por:	Alejandra Q.	08/02/2014
Revisado por:	Francisco V.	08/02/2014

AGAVES, SOCIEDAD ANONIMA (Nota 1)

Estado del resultado integral Período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2013 y 2012 (Cifras expresadas en quetzales) (Nota 2)

		Año 2013		Año 2012	
Ingresos	Nota 16	563,474	✓✓	1,037,265	✓✓
Costos de servicios	Nota 17	224,513	✓✓	233,921	✓✓
Ganancia marginal		338,961		803,344	
		^		^	
Gastos de operación	Nota 19				
Beneficios de los empleados		161,790	✓✓	95,994	✓✓
Depreciaciones	≠	276,762	↓	276,762	↓
Cuentas incobrables	Nota 07	4,733	↓	-	↓
Gastos de oficina		211,846		209,836	
Resultado en operación		(316,170)		220,752	
		^		^	
Gastos financieros	Nota 19	135,000	✓✓	151,445	✓✓
Ingresos Financieros	Nota 20	2,670	✓✓	314	✓✓
Resultado del ejercicio antes de impuesto		(448,500)		69,621	
		^		^	
ISR (Arto. 72 Decreto 26-92)	Nota 21	-		-	
Reserva legal (Arto. 36 C. de C.)	Nota 10	-		3,481	
Resultado después de impuesto y reserva legal		(448,500)		66,140	
		^		^	
Otro Resultado Integral					
Diferencial de cambio en conversión de negocios en el extranjero		-		-	
Cambio en el valor razonable de instrumentos de cobertura		-		-	
Perdidas reclasificadas sobre instrumentos de cobertura a resultados		-		-	
Total otro resultado integral del período		-		-	
		^		^	
Total pérdida del período		(448,500)		66,140	
		^		^	

(Ver notas que se acompañan a los Estados Financieros)

↩ = Los resultados van a

Papel de Trabajo	CPC-EFE	
Realizado por:	Alejandra Q.	08/02/2014
Revisado por:	Francisco V.	08/02/2014

AGAVES, SOCIEDAD ANONIMA (Nota 1)
Estado de flujos de efectivo
Período al 31 de diciembre de 2013 y 2012
Expresado en quetzales (Nota 2)

RESULTADO DEL PERÍODO	Año 2013 (448,500)		Año 2012 (66,140)
I. (+/-) Operaciones que no requirieron de efectivo	Nota 22		
(+) Aumento de depreciaciones	276,762	≠	276,762
(+) Aumento reserva para cuentas incobrables	4,733	↓	
(+) Aumento de reserva legal	-		3,481
Total operaciones que no requirieron de efectivo	281,495		280,243
	^		^
II. (+/-) Operaciones de activo y pasivo	Nota 22		
(-) Aumento de cuentas por cobrar	(157,772)	≠	
(+) Disminución del crédito fiscal	14,016	↓	76,065
(+) Aumento de cuentas por pagar	49,360		30,200
(-) Disminución de otras cuentas por pagar	(33,356)		
(+) Aumento de otras cuentas por pagar	-		61,722
Flujos aplicados en actividades de operación	(127,752)		167,987
	^		^
III. (+/-) Operaciones de inversión	Nota 22		
	-		-
Flujos aplicados en actividades de inversión	-		-
IV. (+/-) Operaciones de financiación	Nota 22		
(-) Disminución de Préstamos bancarios	(175,000)		(300,000)
Flujos aplicados en actividades de financiación	(175,000)		(300,000)
Disminución de efectivo	(469,757)		
Aumento de efectivo			214,370
Efectivo inicial del período	569,358	✓✓	354,988
Flujo de efectivo al final del período	99,601		569,358
	^		^

(Ver notas que se acompañan a los Estados Financieros)

Papel de Trabajo	CPC-ECP	
Realizado por:	Alejandra Q.	08/02/2014
Revisado por:	Francisco V.	08/02/2014

AGAVES, SOCIEDAD ANONIMA (Nota 1)
Estado de cambios en el patrimonio
Período al 31 de diciembre de 2013 y 2012
Expresado en quetzales (Nota 2)

		Año 2013		Año 2012
Patrimonio				
Capital social pagado	Nota 10	6,000,000	✓✓	6,000,000
Reserva legal				
Saldo inicial		3.481		-
Reserva legal del período	Nota 10	-		3,481
Saldo final		-		-
Utilidades no distribuidas				
Resultado acumulado		(355,916)	✓✓	(422,056)
Ajustes y Regularizaciones varias				-
Traslado a la Reserva legal		-		-
Resultado del ejercicio		(448,500)		66,140
Saldo final		(804,416)	≠	(355,916)
Patrimonio de los accionistas		5,199,065		5,647,565
		^		^

(Ver notas que se acompañan a los Estados Financieros)

Papel de Trabajo	DM-NOTAS 1/14	
Realizado por:	Alejandra Q.	09/02/2014
Revisado por:	Francisco V.	09/02/2014

AGAVES, SOCIEDAD ANONIMA (Nota 1)
Notas a los estados financieros
Período al 31 de diciembre de 2013 y 2012
Cifras expresadas en quetzales (Nota 2)

Nota 1 Breve historia

Agaves, Sociedad Anónima, es una empresa que fue constituida el 02 de julio de 2010 bajo las leyes mercantiles de la República de Guatemala, según escritura de constitución número 4321, autorizada por el Notario Daniel Ronaldo Reyna y se inscribió ante la Superintendencia de Administración Tributaria -SAT- el 10 de agosto de 2010. Su actividad principal es prestar servicios de arrendamiento de bienes inmuebles para uso comercial. ✓

Nota 2 Unidad monetaria

Los registros contables de la entidad son llevados en quetzales, moneda de curso legal de la República de Guatemala. El tipo de cambio según el Banco de Guatemala respecto del dólar de los Estados Unidos de América, era de Q 7.84137 por US\$ 1.00 y Q 7.90230, al 31 de diciembre de 2013 y 2012 respectivamente. ✓

Nota 3 Bases de presentación

Los estados financieros de la entidad, al 31 de diciembre de 2013, han sido elaborados en todos sus aspectos importantes de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera -NIIF-.

Papel de Trabajo	DM-NOTAS 2/14	
Realizado por:	Alejandra Q.	09/02/2014
Revisado por:	Francisco V.	09/02/2014

Nota 4 Políticas contables

Las principales políticas contables utilizadas por la empresa en la contabilización de sus operaciones y presentación de su información financiera vigente al 31 de diciembre de 2013, se resumen a continuación:

a) Propiedades, planta y equipo

Las propiedades, planta y equipo están registrados al costo de adquisición, las renovaciones y mejoras que prolonguen la vida útil de los mismos son capitalizadas, los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a resultados.

Las depreciaciones se aplican por el método de línea recta, de acuerdo a lo establecido en el Decreto 10-2012 Ley de Actualización Tributaria, en el artículo 28 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta:

Mobiliario y equipo	5 años (20% anual)
Equipo y programas de computación	3 años (33.33% anual)
Edificios	20 años (5% anual)

La pérdida o ganancia resultante en la venta de un activo se registra en el mismo período que se realizó dando de baja en el rubro de activos fijos.

Papel de Trabajo	DM-NOTAS 3/14	
Realizado por:	Alejandra Q.	09/02/2014
Revisado por:	Francisco V.	09/02/2014

b) Beneficio de los empleados

La política de la Empresa Agaves, S.A. es aplicar la indemnización universal a todos sus empleados, equivalente a un mes de sueldo, por cada año trabajado, en caso de muerte se les entregara a sus beneficiarios.

c) Transacciones en moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera se contabilizan a su equivalente en quetzales, utilizando el tipo de cambio vigente en el mercado bancario de divisas, en el momento en que se realiza la operación.

El diferencial cambiario, que resulta entre la fecha en que se registra la operación y la fecha de su cancelación o la fecha de cierre contable si no ha sido pagada, se registra contra los resultados del ejercicio como un gasto o producto financiero.

d) Impuesto Sobre la Renta -ISR-

Las empresas registradas ante la Superintendencia de Administración Tributaria - SAT- en Guatemala, tiene la opción de elegir como pagar el Impuesto Sobre la Renta -ISR- con las bases siguientes:

- Sobre ingresos brutos 5% y 7%
- Sobre utilidad del período 31%

La Empresa Agaves, S.A. paga su impuesto sobre la base del 31% de la renta imponible de cada período fiscal. ✓

Papel de Trabajo	DM-NOTAS 4/14	
Realizado por:	Alejandra Q.	09/02/2014
Revisado por:	Francisco V.	09/02/2014

e) Impuesto al Valor Agregado -IVA-

Resulta del registro de los ingresos por servicios netos, se calcula el IVA (12%) y se reconoce un pasivo; la adquisición de activos y los gastos netos son registrados por la empresa Agaves, S.A. reconociendo un IVA crédito, en el cual será compensado mensualmente, dando como resultado un valor a favor de IVA o bien una obligación por pagar de IVA.

Nota 5 Período contable

Según las leyes vigentes en el país, todas las instituciones deberán tener un único período de imposición que comprenderá del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.

Nota 6 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo disponible se integra de la siguiente manera:

Efectivo disponible	Año 2013	Año 2012
Banco Comercial (cuenta quetzales)	Q57,116	Q452,483
Banco Comercial (cuenta dólares)**	Q42,485 ‡	Q116,875
Total	Q99,601	Q569,358
	^	^

**Tipo de cambio referencia Nota 2 año 2013 Q7.84137 y año 2012 Q7.90230

Papel de Trabajo	DM-NOTAS 5/14	
Realizado por:	Alejandra Q.	09/02/2014
Revisado por:	Francisco V.	09/02/2014

Nota 7 Cuentas por cobrar

El pago del arrendamiento lo deben realizar anticipadamente durante los primeros 5 días de cada mes.

La cuenta por cobrar está integrada por uno de los arrendatarios que tiene un mes y medio de retraso en el pago del arrendamiento, (50% noviembre y 100% diciembre 2013), Agaves, S.A. de acuerdo a la ley de ISR registra la provisión de cuentas incobrables que es del 3% del total de las cuentas por cobrar comerciales (clientes).

AGAVES, S.A.

CARTERA DE CLIENTES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

NIT	FECHA	FACTURA	CLIENTE	TOTAL Q
4853854-1	02/11/2013	90 ✓	Diego José Andrade Monzón	Q52,590
4853854-1	01/12/2013	91 ✓	Diego José Andrade Monzón	Q105,182
TOTAL				Q157,772
Provisión cuentas incobrables 3%				✓ Q4,733

Nota 8 Propiedades, planta y equipo

Las propiedades, planta y equipo se presentan a continuación, incluyendo la depreciación acumulada:

Propiedades, planta y equipo 2013	Valor de adquisición	Depreciación acumulada	Valor en libros	
Mobiliario y equipo	Q46,429	Q21,667#	Q24,762	✓
Equipo de computación	Q17,625	Q13,606#	Q3,919	✓
Edificios	Q7,474,334	Q697,605#	Q6,776,729	✓
Total	Q7,538,388	Q732,978	Q6,805,410	
	^	^	^	

Papel de Trabajo	DM-NOTAS 6/14	
Realizado por:	Alejandra Q.	09/02/2014
Revisado por:	Francisco V.	10/02/2014

Propiedades, planta y equipo Año 2012	Valor de adquisición	Depreciación acumulada	Valor en libros	
Mobiliario y equipo	Q46,429	Q12,381 ±	Q34,048	✓
Equipo de computación	Q17,625	Q7,832 ±	Q9,793	✓
Edificios	Q7,474,334	Q436,003 ±	Q7,038,331	✓
Total	Q7,538,388	Q456,216	Q7,082,172	
	^	^	^	

Nota 9 Créditos fiscales

El rubro de créditos fiscales se conforma de la siguiente manera:

Integración impuestos	Año 2013	Año 2012
IVA crédito	Q808,501	Q830,654
Impuesto de Solidaridad -ISO-	Q9,202	Q1,065
ISR pagos trimestrales	Q990	Q990
Total	Q818,693	Q832,709
	^	^

Nota 10 Patrimonio

El capital autorizado es de Q7,000,000 que representan 70,000 acciones comunes y nominativas, de las cuales al 31 de diciembre de 2013 se encuentran suscritas y pagadas el 90% equivalente a Q6,000,000 que representan 60,000 acciones comunes y nominativas, con un valor nominal de Q100 cada una. No tuvo variación el valor de las acciones a la fecha del cierre. ✓

Reserva legal

La reserva legal fue registrada de acuerdo al porcentaje estipulado en el Código de Comercio de Guatemala Arto. 36 que establece que se debe separar anualmente de las utilidades netas de cada ejercicio el cinco por ciento (5%).

Papel de Trabajo	DM-NOTAS 7/14	
Realizado por:	Alejandra Q.	09/02/2014
Revisado por:	Francisco V.	10/02/2014

El Arto. 37 del Código de Comercio de Guatemala indica que la reserva legal no podrá ser distribuida entre los socios, sin embargo podrá capitalizarse cuando exceda del quince por ciento (15%) del capital al cierre del ejercicio inmediato anterior, sin perjuicio de seguir capitalizando el cinco por ciento (5%).

	Año 2013	Año 2012
Resultado antes del impuesto	(Q448,500)	Q69,621
(-) Reserva Legal (Arto. 36 C de C)	5%	5%
Total Reserva legal	<u>-</u>	<u>Q3,481</u>
	^	^

Nota 11 Préstamos bancarios

El préstamo bancario identificado con el número 1234-2011, se adquirió con Banco Comercial, el uno de abril del año 2011 por valor de Q3,000,000, a un plazo de 10 años, a una tasa de interés del 5% anual sobre saldo, pagadero el último día de cada mes y amortizaciones a capital pagaderas el 31 de diciembre de cada año por Q 300,000, iniciando a partir del año 2012 con vencimiento el 31 de marzo del año 2021. ✓

Nota 12 Proveedores

La integración de la cartera de proveedores para el año del 2013 y 2012 es la siguiente

Papel de Trabajo	DM-NOTAS 8/14	
Realizado por:	Alejandra Q.	09/02/2014
Revisado por:	Francisco V.	10/02/2014

AGAVES, S.A.
CARTERA DE PROVEEDORES

NIT	FECHA	FACTURA	CLIENTE	2013	2012
9784793-6	10/12/2012	9847 ✓	Estilo y Decoración, S.A.		Q24,310
849739-0	05/12/2012	83783 ✓	Plomeros de Guatemala, S.A.		Q5,890
7675910-2	19/12/2013	365 ✓	Techos Impermeables, S.A.	Q40,150	
3892032-9	02/12/2013	983742 ✓	Pisos el Halcón, S.A.	Q39,410	
TOTAL Q				Q79,560	Q30,200
				^	^

Nota 13 Obligaciones laborales

Las cuentas laborales por pagar se detallan a continuación:

Cuenta	Año 2013	Año 2012
Obligaciones laborales		
Cuota laboral IGSS por pagar	Q447 ≠	-
Cuota patronal IGSS por pagar	Q1,171 ≠	-
Total	Q1,618	-
	^	^

La cuota laboral está calculada de acuerdo al porcentaje de ley 4.83% sobre el sueldo base del empleado, cuota patronal 12.67% sobre el sueldo base del empleado.

Nota 14 Depósito en garantía

A continuación se detallan los depósitos en garantía realizados por arrendatarios según lo establecido en los contratos de oficinas y clínicas respectivas:

Nombre	Concepto	Año 2013	Año 2012
Zona Pradera	Oficinas	Q52,591	Q45,731
Multimédica	Clínicas	-	Q51,080
Total		Q52,591	Q96,811
		^	^

Papel de Trabajo	DM-NOTAS 9/14	
Realizado por:	Alejandra Q.	09/02/2014
Revisado por:	Francisco V.	10/02/2014

La disminución en este rubro en el año 2013 corresponde a que el contrato de arrendamiento de las clínicas de Multimédica no fue renovado. ✓

Nota 15 Provisión de prestaciones laborales

La política de la empresa Agaves, S.A es pagar indemnización universal por lo que se provisiona el 8.33 % mensual sobre los salarios ordinarios de los empleados.

Provisión de prestaciones laborales	Año 2013	Año 2012
Indemnización acumulada	Q18,910	Q9,663
Total	Q18,910	Q9,663
	^	^

Nota 16 Ventas

Los ingresos de Agaves, S.A. se generaron por el arrendamiento de inmuebles según contratos suscritos.

Ingresos	Año 2013	Año 2012
Servicios por arrendamiento de inmuebles	Q563,474	Q1,037,265
Total	Q563,474	Q1,037,265
	^	^

Nota 17 Costo de servicios

Los arrendamientos de oficinas y clínicas generaron el siguiente costo:

Costo de servicios	Año 2013	Año 2012
Remodelaciones y mejoras	Q75,000	Q98,000
Costos de servicios	Q149,513	Q135,921
Total	Q224,513	Q233,921
	^	^

Papel de Trabajo	DM-NOTAS 10/14	
Realizado por:	Alejandra Q.	09/02/2014
Revisado por:	Francisco V.	10/02/2014

Nota 18 Gastos de operación

Los gastos operativos incurridos en la prestación de servicios de arrendamiento en los períodos 2013 y 2012, se detallan a continuación:

	Año 2013		Año 2012
Beneficios de empleados			
Sueldos	Q106,377	≠	Q69,001
Bonificación decreto 78-89	Q9,000	↓	Q6,000
Cuota Patronal	Q14,052		-
Bonificación anual (bono 14)	Q9,246		Q5,998
Aguinaldo	Q9,246		Q5,998
Vacaciones	Q9,246		Q5,998
Indemnizaciones	Q4,623		Q2,999
Total	Q161,790		
	^		^
Depreciaciones			
Depreciación mobiliario y equipo	Q9,286	≠	Q9,286
Depreciación equipo de computo	Q5,874	↓	Q5,874
Depreciación edificios	Q261,602		Q261,602
Total	Q276,762		
	^		^
Gastos de oficina			
Arrendamiento de oficina	Q24,000	≠	Q24,000
Comunicaciones	Q13,281	↓	Q14,757
Luz y agua	Q3,501		Q3,685
Honorarios	Q104,580		Q99,600
Papelería y útiles	Q6,240		Q7,800
Suministros de limpieza	Q2,750		Q2,500
Impuestos (IUSI)	Q57,494		Q57,494
Total	Q211,846		
	^		^

Papel de Trabajo	DM-NOTAS 11/14	
Realizado por:	Alejandra Q.	10/02/2014
Revisado por:	Francisco V.	11/02/2014

Nota 19 Gastos financieros

Los gastos financieros corresponden a los intereses generados por el préstamo al que se hace referencia en la nota número 11, los cuales son pagaderos el último día de cada mes, adicionalmente se incluye la pérdida en el cambio de divisas.

Gastos financieros	Año 2013	Año 2012
Intereses bancarios	Q135,000	Q150,000
Diferencial cambiario	-	1,445
Total	<u>Q135,000</u>	<u>Q151,445</u>

Nota 20 Ingresos financieros

Los ingresos financieros se generaron por los intereses ganados en las cuentas bancarias y ganancia en el cambio de divisas.

Ingresos financieros	Año 2013	Año 2012
Diferencial cambiario	Q2,434	-
Intereses sobre saldos bancarios	Q236	Q314
Total	<u>Q2,670</u>	<u>Q314</u>

^

^

Nota 21 Impuesto Sobre la Renta -ISR-

La empresa Agaves, S.A. está inscrita bajo el régimen optativo según el Arto. 72 de la ley del Impuesto Sobre la Renta -ISR- Decreto 26-92 del Congreso de la República de Guatemala vigente hasta el 31 de diciembre de 2012 y a partir del 01 de enero de 2013 en el artículo 36 y 172 del Decreto 10-2012 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de actualización tributaria, Régimen sobre

Papel de Trabajo	DM-NOTAS 12/14	
Realizado por:	Alejandra Q.	10/02/2014
Revisado por:	Francisco V.	11/02/2014

las utilidades de actividades lucrativas, los cálculos para la determinación del impuesto fiscal a pagar del período se presenta a continuación.

Nombre	Año 2013	Año 2012
Resultado antes de impuesto	(Q448,500)	Q69,621
(+) Gastos no deducibles	-	-
(+) Exceso de costos 97% Arto. 39 literal "J" Ley del ISR, para el siguiente período	-	-
(-) Ingresos no afectos	(Q236)	(Q314)
(-) Exceso de costos 97% del período anterior	-	(Q425,068)
Renta imponible	(Q448,736)	(Q355,761)
ISR	31%	31%
ISR POR PAGAR	-	-
	^	^

Nota 22 Estado de flujo de efectivo

El estado de flujo de efectivo de la empresa Agaves, S.A., fue determinado por el método indirecto, tomando en cuenta los aumentos, disminuciones y el resultado de las operaciones realizadas en el período 2013 y 2012, los cuales dieron como resultado el movimiento del efectivo del período.

	Año 2013	Año 2012
Resultado del período	(Q448,500)	Q66,140
Actividades que no requirieron de efectivo	Q281,495	Q280,243
Efectivo neto en actividades de operación	(Q127,752)	Q167,987
Efectivo neto operaciones de inversión	-	-
Efectivo neto operaciones de financiamiento	(Q175,000)	(Q300,000)
Aumento / disminución de efectivo del período	(Q469,757)	Q214,370
	^	^
Efectivo al inicio del período	Q569,358	Q354,955
Efectivo al final del período	Q99,601	Q569,358
	^	^

Papel de Trabajo	DM-NOTAS 13/14	
Realizado por:	Alejandra Q.	10/02/2014
Revisado por:	Francisco V.	11/02/2014

Nota 23 Hipótesis de empresa en funcionamiento

La dirección de la empresa Agaves, S.A. ha preparado los estados financieros asumiendo que puede continuar realizando sus operaciones bajo el supuesto de empresa en funcionamiento, aún y cuando hay situaciones que pueden generar dudas en la continuidad, a las cuales se ha proporcionado las soluciones adecuadas, estas situaciones se describen a continuación:

- a) La cuota correspondiente a la amortización del crédito 123-2011 con el Banco Comercial, no se realizó en su totalidad, quedando pendiente Q 175,000. ✓
- b) La propiedad ubicada en el edificio Multimédica se encuentra sin arrendar durante todo el año 2013, a lo cual la Junta de Accionistas en el acta No. 018-2013, autoriza realizar los avalúos de las propiedades para su posterior venta e inversión de estos fondos en propiedades más rentables como lo son vivienda y comercio. ✓
- c) Los arrendatarios de las propiedades ubicadas en el edificio empresarial Zona Pradera tienen retraso en los pagos de renta por 1.5 meses, de los cuales no han dado una respuesta de pago. ✓

Los aspectos expuestos anteriormente, han repercutido en el resultado del ejercicio del período que terminó el 31 de diciembre de 2013, por lo cual la compañía estima superar esta condición mediante las acciones propuestas por la administración a más tardar en el próximo semestre.

Papel de Trabajo	DM-NOTAS 14/14	
Realizado por:	Alejandra Q.	10/02/2014
Revisado por:	Francisco V.	11/02/2014

Nota 24 Hechos posteriores a la fecha de los estados financieros

No se tiene conocimiento de ningún evento posterior entre la fecha de los estados financieros y la fecha del dictamen, que pudieran afectar significativamente las cifras presentadas en los estados financieros al 31 de diciembre de 2013. Excepto por la importancia del siguiente evento subsecuente que se divulga en esta Nota.

El 10 de febrero de 2014, se envió carta de cobro al arrendatario de las oficinas de Zona Pradera, a la cual se obtuvo respuesta inmediata el 13 de febrero de 2014 indicando que realizarán el pago para poner al día la cuenta a más tardar el 31 de marzo del año 2014, con este ingreso la dirección tiene planificado ponerse al día en el pago de la cuota atrasada del crédito No. 123-2011 del Banco Comercial.

Las clínicas ubicadas en Multimédica, se pusieron a la venta en el mes de febrero 2014 por medio de corredores de bienes raíces.

Papel de Trabajo	CM	
Realizado por:	Alejandra Q.	10/02/2014
Revisado por:	Francisco V.	11/02/2014

CÉDULA DE MARCAS

Significado	Marca
Examinado físicamente	✓
Los saldos vienen de	↻
Los resultados obtenidos van a	↻
Sumatoria	Σ
Sumado vertical	∧
Cálculo verificado	≠
Verificado en DMG	✓✓
Igual en todas las siguientes	↓

Papel de Trabajo	DM-10 1/23	
Realizado por:	Alejandra Q.	10/02/2014
Revisado por:	Francisco V.	11/02/2014

Evaluación de la hipótesis de empresa en funcionamiento

Se obtendrá toda la información relacionada a cada uno de los sucesos que puedan generar dudas significativas en cuanto a la capacidad de la entidad para continuar como empresa en funcionamiento, a continuación se evaluarán cada uno de estos sucesos indicando si existe cada situación o no, si existe se presentará toda la evidencia de auditoría para dar soporte a cada una de las conclusiones planteadas.

1. Posición patrimonial neta negativa o capital circulante negativo

Al realizar el análisis de la disminución o aumento del patrimonio se determinó que la entidad al año 2013 ha disminuido su capital en un 13.35% en relación al capital inicial según se muestra a continuación:

Ecuación patrimonial

Activo - Pasivo = Capital

	Año 2013	Año 2012
Activo	Q7,876,743	Q8,484,239
(-) Pasivo	(Q2,677,678)	(Q2,836,674)
Capital	Q5,199,065	Q5,647,565
(+) Pérdida acumulada	Q800,935	Q352,435
Total patrimonio inicial	Q6,000,000	Q6,000,000

Observaciones de la dirección:

El resultado negativo en los dos últimos períodos indica la Licda. Milián que se debe incumplimiento de pago de los clientes y a la falta de colocación de los inmuebles disponibles para el arrendamiento lo cual ha generado desembolsos

Papel de Trabajo	DM-10 2/23	
Realizado por:	Alejandra Q.	11/02/2014
Revisado por:	Francisco V.	12/02/2014

afectando el flujo de efectivo en las operaciones así como la disminución del patrimonio que es a donde finalmente va impactar esta situación.

Solución propuesta por la dirección:

El Lic. Cesar Echeverría indicó que en los planes de recuperación de la entidad está incluida la venta de los inmuebles que se encuentran en zonas poco rentables como lo son las clínicas de Multimédica, para invertir en áreas más accesibles para colocación de arrendamiento. En cuanto al tema de las cuentas por cobrar en mora, se solicitó por escrito el pago al cliente a lo cual se obtuvo una respuesta positiva para el mes de marzo 2014, con estas acciones se considera que a corto plazo se puede recuperar la pérdida de capital que ha sufrido la entidad y se pueden generar los ingresos para los flujos de efectivo se reflejen de una forma positiva y puedan cubrir todas las actividades de operación de la empresa. *Ref. PT DM-30-A y DM-30-B*

Revisión y evaluación de auditoría

Al realizar el análisis de la venta de las clínicas ubicadas en Multimédica, las cuales según el avalúo presentado por la dirección emitido por la empresa Ingenieros Valuadores por valor de Q 4,643,100 el cual es mayor al valor de adquisición de las clínicas por Q 535,136, lo cual al realizar la venta permitirá obtener una ganancia.

Se considera viable la solución proporcionada sin embargo es necesario que esta se ejecute en un plazo no mayor a 4 meses, ya que el flujo de efectivo de la entidad está siendo afectada considerablemente por esta situación.

Papel de Trabajo	DM-10 3/23	
Realizado por:	Alejandra Q.	11/02/2014
Revisado por:	Francisco V.	12/02/2014

La acción de enviar por escrito la solicitud de cobro al cliente que se encuentra en mora fue efectiva ya que se recibió respuesta inmediata y compromiso de pago por parte del cliente, se recomienda dar el seguimiento oportuno antes de la fecha pactada para realizar el pago, esto para recuperar los fondos y contribuir al flujo de efectivo, para cumplir con las obligaciones próximas y vencidas.

2. Préstamos a plazo fijo próximos a su vencimiento sin perspectivas realistas de reembolso o renovación; o dependencia excesiva de préstamos a corto plazo para financiar activos a largo plazo

Se realizó la revisión del préstamo No. 123-2011 con Banco Comercial por valor de Q3,000,000 al cual deben realizarse amortizaciones a capital anuales de Q 300,000 a partir del año 2012, en el cual se refleja que no tiene capacidad de cumplir con los pagos de las deudas adquiridas, ya que en el pago de la amortización correspondiente al año 2013 únicamente realizó un abono a capital por Q175,000 en la fecha programada, quedó pendiente de pago Q125,000 el cual no lo ha realizado aún dos meses después de la fecha.

Observaciones de la dirección:

La Licda. Cecilia Milián Gerente Financiero, indicó que este retraso en el pago del crédito con el Banco Comercial es derivado que la cuenta del arrendatario de las oficinas de zona pradera actualmente tiene saldos vencidos, por el arrendamiento y que adicional a esta situación en el año 2013 las clínicas de Multimédica han permanecido sin arrendarse. *REF. PT DM-20-6*

Papel de Trabajo	DM-10 4/23	
Realizado por:	Alejandra Q.	11/02/2014
Revisado por:	Francisco V.	12/02/2014

Solución propuesta por la dirección:

El Lic. Cesar Echeverría indicó que en el mes de noviembre de 2013 se realizaron los avalúos de las propiedades, según las instrucciones recibidas mediante el acta de Asamblea de Accionistas No. 018-2013, entre los cuales se encuentra el avalúo de las clínicas de Multimédica que ya se encuentran a la venta, para invertir en nuevas propiedades para vivienda o comercio, ubicadas en lugares más accesibles para arrendamiento y así obtener los ingresos que se han dejado de percibir por tener las clínicas desocupadas.

Revisión y evaluación de auditoría

Se analizó la propuesta de la dirección en cuanto a poner a la venta las clínicas que están desocupadas, para obtener ingresos, se considera que si esta acción se lleva a cabo en los próximos tres meses es factible su funcionamiento, la venta de los inmuebles en algunos casos puede tardar semanas, meses y hasta años y la situación actual puede continuar

3. Indicios de retirada de apoyo financiero por los acreedores

Se verificó que en las compras que se realizan al crédito se utilizan los días de crédito según las políticas de los proveedores y que no existe apoyo financiero por parte de los acreedores, esto no se constituye como indicio que pueda afectar a la entidad en la continuidad de sus operaciones.

4. Flujos de efectivo de explotación negativos en estados financieros históricos o prospectivos

No existen flujos de efectivo de explotación, sin embargo al revisar el estado de flujo de efectivo se determinó que el total de los ingresos por actividades

Papel de Trabajo	DM-10 5/23	
Realizado por:	Alejandra Q.	11/02/2014
Revisado por:	Francisco V.	12/02/2014

de operación no cubre los gastos operativos en el año 2013, esto constituye un indicio que se debe tomar en cuenta en las acciones que llevará a cabo la dirección para que no constituya duda en la continuidad de las operaciones de la entidad. *REF. PT CPC-EFE*

Solución propuesta por la dirección

El Lic. Cesar Echeverría indicó que en el área de Multimédica es poco rentable para el arrendamiento, por lo cual al realizar los avalúos correspondientes a las propiedades, se pusieron a la venta para invertir en un sector más comercial.

En relación al pago atrasado del arrendatario de zona pradera la Licda. Milián envió carta de requerimiento de cobro el 10 de febrero a la cual se obtuvo respuesta del compromiso de pago por el cliente a realizarse en su totalidad el 31 de marzo del 2014. *Ref. PT DM-30-A y DM-30-B*

Revisión y evaluación de auditoría

La solución propuesta por la dirección se considera viable si se lleva a cabo a corto plazo, ya que ambas situaciones giran alrededor de la falta de flujo de efectivo para cumplir con las obligaciones de la entidad.

5. Razones financieras clave desfavorables

En la aplicación de los índices financieros, se obtuvo resultado desfavorable, en el índice inversión en activos (estabilidad); en el índice de utilidad (rentabilidad) y en los índices de plazo medio de pago y la rotación del activo total (actividad).

REF. PT DM-20-1

Papel de Trabajo	DM-10 6/23	
Realizado por:	Alejandra Q.	11/02/2014
Revisado por:	Francisco V.	12/02/2014

a. Índices financieros de solvencia

- **Solvencia**

AÑO 2013

AÑO 2012

Q 3

Q 19

La empresa dispone de Q 3 y Q 19 para la cobertura adicional de sus pasivos a corto plazo en el año 2013 y 2012 respectivamente, disminuyendo dieciséis veces entre un año y otro, aun así, está en la capacidad total de solventar sus deudas inmediatas. *REF. PT DM-20-1 A*

- **Liquidez**

AÑO 2013

AÑO 2012

Q 3

Q 19

La empresa dispone de Q 3 y Q 19 efectivos adicionales para pagar sus obligaciones a corto plazo en el año 2013 y 2012 respectivamente considerando aceptable el resultado de éste índice. *REF. PT DM-20-1A*

- **Solvencia Inmediata**

AÑO 2013

AÑO 2012

1 Vez

19 Veces

La empresa tiene la capacidad de pagar inmediatamente 1 vez el total de su deuda a corto plazo en el año 2013 y en el año 2012 19 veces, lo cual se considera razonable. *REF. PT DM-20-1A*

Papel de Trabajo	DM-10 7/23	
Realizado por:	Alejandra Q.	12/02/2014
Revisado por:	Francisco V.	13/02/2014

b. Índices financieros de estabilidad

- **Estabilidad**

AÑO 2013

AÑO 2012

Q 3

Q 3

Se determinó que los activos fijos están en la capacidad de cubrir con el 100% del valor cualquier obligación de la entidad, siendo el resultado favorable para la entidad. *REF. PT DM-20-1B*

- **Endeudamiento**

AÑO 2013

AÑO 2012

Q 0.34

Q 0.33

Este resultado indica que tanto en el año 2013 y en el 2012 por cada quetzal de activo la deuda de la empresa era de Q0.34 y Q0.33 respectivamente presentando el índice favorablemente. *REF. PT DM-20-1B*

- **Solidez**

AÑO 2013

AÑO 2012

Q 3

Q 3

Este índice muestra que la empresa tiene Q 3 de activos totales para cubrir cada Q 1.00 de pasivos totales en el 2013 al igual que en el año 2012 para esta cobertura teniendo en ambos años la capacidad de cubrir al 100% sus obligaciones. *REF. PT DM-20-1B*

Papel de Trabajo	DM-10 8/23	
Realizado por:	Alejandra Q.	12/02/2014
Revisado por:	Francisco V.	13/02/2014

- Inversión en activos**

AÑO 2013

Q 0.76

AÑO 2012

Q 0.73

Este índice muestra que la empresa tenía invertidos Q 0.73 en activos fijos por cada quetzal de patrimonio en el año 2012 mientras que en el 2013 se refleja que tenía invertidos Q 0.76. Se estableció que el resultado está por encima del parámetro estándar que oscila en Q 0.40 por cada quetzal de patrimonio, sin embargo estos valores son relativamente altos debido al giro del negocio el cual es el arrendamiento de los bienes inmuebles adquiridos.

c. Índices financieros de rentabilidad (Productividad)

- Margen de utilidad**

Utilidad neta año 2013	Utilidad neta año 2012	Variación
(Q 316,170)	Q 220,752	(Q 536,922)

En el año 2012 se obtuvo un margen de utilidad de 21.28%, sin embargo el resultado de este índice en el año 2013 se realizó por el método de aumentos y disminuciones, determinando que del año 2012 al 2013 la empresa perdió Q 536,922 partiendo de la utilidad del ejercicio del año 2012 equivalente al 243%, un resultado negativo para la entidad, ya que es indicio que no está obteniendo resultados para mantener sus gastos de operación con los ingresos de la misma.

REF. PT DM-20-1C

Papel de Trabajo	DM-10 9/23	
Realizado por:	Alejandra Q.	12/02/2014
Revisado por:	Francisco V.	13/02/2014

- **Tasa de rendimiento**

AÑO 2013

(0.053%)

AÑO 2012

0.037%

En relación a la inversión inicial la empresa en el 2012 obtuvo ganancia del 0.037%, mientras que en el año 2013 no se obtuvo rendimiento, reflejando una pérdida equivalente al 0.053% en relación a la inversión inicial, esto significa que la entidad no está generando ganancia en sus operaciones. **REF. PT DM-20-1C**

- **Margen de utilidad bruta**

AÑO 2013

60%

AÑO 2012

77%

El margen de utilidad bruta en el año 2012 fue del 77% con lo cual logró cubrir los gastos variables de ventas y administrativos sin embargo en el año 2013 fue del 60% lo cual fue insuficiente para cubrir los gastos obteniendo una pérdida en el resultado del ejercicio. **REF. PT DM-20-1C**

En la revisión realizada en los índices de rentabilidad se determinó que hubo disminución considerable en las ventas del año 2013 en relación a las ventas del año 2012, lo cual dio como resultado pérdida en el ejercicio equivalente al 243% en relación al año anterior. **REF. PT DM-20-1C**

Observaciones de la dirección:

La pérdida del año 2013 en comparación con el año anterior que hubo utilidad, se debió a que los arrendatarios de las clínicas de Multimédica ya no renovaron el contrato de arrendamiento porque construyeron sus clínicas en un inmueble

Papel de Trabajo	DM-10 10/23	
Realizado por:	Alejandra Q.	12/02/2014
Revisado por:	Francisco V.	13/02/2014

propio y durante el año 2013 las clínicas no se arrendaron, lo cual constituyó únicamente gastos para la empresa, ya que existen gastos fijos que deben pagarse mensualmente aunque las propiedades no estén arrendadas. *REF. PT DM-20-6*

Solución propuesta por la dirección:

Indica por el Lic. Cesar Echeverría que las clínicas de Multimédica ya se encuentran a la venta, para invertir en nuevas propiedades para vivienda o comercio, ubicadas en lugares más accesibles para arrendamiento y así percibir los ingresos necesarios para obtener los resultados favorables al finalizar el ejercicio. *REF. PT DM-20-4*

d. Índices financieros de actividad

- **Rotación de cuentas por pagar**

AÑO 2013

AÑO 2012

7 Veces

26 Veces

En este índice refleja que la empresa ha pagado a sus proveedores en el año 2012, 26 veces, mientras que en el año 2013 disminuyó a 7 veces, este resultado es el reflejo de la falta de ingresos para cubrir sus obligaciones en el tiempo establecido. *REF. PT DM-20-1D*

- **Plazo medio de pago**

AÑO 2013

AÑO 2012

52 Días

14 Días

Papel de Trabajo	DM-10 11/23	
Realizado por:	Alejandra Q.	12/02/2014
Revisado por:	Francisco V.	13/02/2014

La empresa tardó 14 días para cancelar a los proveedores en el año 2012 y en el 2013 tardó 52 días lo cual indica que en el año 2013 el tiempo de pago se extendió, se toma en cuenta que la mayoría de las empresas ofrecen como máximo 30 días de crédito está por encima del promedio comercial. **REF. PT DM-20-1D**

Observaciones de la dirección:

La Licda. Cecilia Milán indicó que esta situación se debe a que durante este período las clínicas no se arrendaron lo cual disminuyó los ingresos que se utilizan para el cumplimiento de las obligaciones financieras en el tiempo establecido.

Solución propuesta por la dirección:

Para este problema nuevamente se considera que al aplicar la solución indicada por el Lic. Cesar Echeverría de la venta de las clínicas para inversión en activos que se encuentren en lugares más accesibles para el arrendamiento, lo cual ayudará a percibir los ingresos necesarios para obtener los resultados favorables al finalizar el ejercicio.

- **Rotación de activo total**

AÑO 2013

7%

AÑO 2012

12%

Los activos de la empresa tienen la capacidad de generar ingresos por venta en un 12% en el año 2012 mientras que en el año 2013 bajo al 7%. Esto refleja la

Papel de Trabajo	DM-10 12/23	
Realizado por:	Alejandra Q.	12/02/2014
Revisado por:	Francisco V.	13/02/2014

baja rentabilidad que ha tenido la inversión realizada en activos. Según el valor de los activos, estos deben generar como mínimo 3 veces más de los que actualmente generan lo cual constituye un resultado desfavorable para la entidad.

REF. PT DM-20-1D

Observaciones de la dirección:

El Lic. Ronald Castiblanqui indicó que la rentabilidad obtenida, para la entidad se considera razonable, si se toma en cuenta el valor de la inversión en activos y los ingresos por arrendamiento que se obtienen mensualmente, siempre y cuando las propiedades se encuentren arrendadas en su totalidad, sin embargo durante el ejercicio 2013 la utilidad se vio afectada por la falta de arrendamiento de las clínicas mencionadas en los incisos anteriores.

Solución propuesta por la dirección:

El Lic. Ronald Castiblanqui indicó que al llevar a cabo las acciones propuestas de venta de las clínicas y colocar la inversión en nuevos proyectos para vivienda y comercio, éste índice automáticamente se elevará y se obtendrán resultados favorables para la entidad.

Revisión y evaluación de auditoría en cuanto a los índices financieros desfavorables encontrados

El resultado desfavorable de los índices financieros, según la dirección tiene origen específicamente en la falta de arrendamiento de las clínicas ubicadas en Multimédica, y la solución para mejorar estos resultados, está fundamentada

Papel de Trabajo	DM-10 13/23	
Realizado por:	Alejandra Q.	12/02/2014
Revisado por:	Francisco V.	13/02/2014

básicamente en la venta de estos inmuebles y la adquisición de nuevos inmuebles en áreas más comerciales y en otro sector inmobiliario.

A criterio de los auditores según se planteó, la opción de invertir en un nuevo sector es viable si se lleva a cabo en un plazo no mayor a 3 meses, para que empiece a mejorar el flujo de efectivo.

6. Atrasos en los pagos de dividendos o suspensión de estos

Desde la constitución de la empresa, no se han decretado pago de dividendos y no se ha realizado algún pago a cuenta de estos. Esto no se constituye como indicio que pueda afectar a la entidad en la continuidad de sus operaciones.

7. Cambio en la forma de pago de las transacciones con proveedores, pasando del pago a crédito al pago al contado

Las condiciones de crédito con los proveedores no han cambiado, desde la negociación inicial. Esto no se constituye como indicio que pueda afectar a la entidad en la continuidad de sus operaciones.

8. Incapacidad de obtener financiación para el desarrollo imprescindible de nuevos productos u otras inversiones esenciales

La empresa Agaves, S.A. actualmente cuenta con un financiamiento bancario el cuál fue utilizado para compra de bienes inmuebles para ponerlos en arrendamiento. Esto no se constituye como indicio que pueda afectar a la entidad en la continuidad de sus operaciones. *REF. PT DM-NOTAS 8/18*

Papel de Trabajo	DM-10 14/23	
Realizado por:	Alejandra Q.	12/02/2014
Revisado por:	Francisco V.	13/02/2014

9. Intención de la dirección de liquidar la entidad o de cesar en sus actividades

Actualmente no existe intención de los socios de liquidar o cerrar la entidad. Esto no se constituye como indicio que pueda afectar a la entidad en la continuidad de sus operaciones.

10. Salida de miembros clave de la dirección, sin sustitución

Se revisaron las nóminas de sueldos y se verificó que no hay cambio de personal desde la constitución de la entidad, todo el personal está completo. Esto no se constituye como indicio que pueda afectar a la entidad en la continuidad de sus operaciones.

11. Pérdida de un mercado importante, de uno o varios clientes clave, de una franquicia, de una licencia o de uno o varios proveedores principales

Se realizó la revisión de los contratos de arrendamiento vigentes y se constató que en el año 2013 los arrendatarios de las clínicas de Multimédica decidieron no renovar el contrato y no se arrendaron durante todo el año, incrementando así sus egresos en el flujo de efectivo, dejando de percibir ingresos mensuales de Q 50,000 lo cual aproximadamente hace un total de Q 600,000 anuales, y generando únicamente desembolsos por gastos de IUSI, mantenimiento y energía eléctrica por un valor aproximado de Q 120,500. **REF. PT DM-10 5/8.**

Observaciones de la dirección:

El Lic. Santiago Rodríguez indicó el arrendatario entregó las clínicas en diciembre del año 2012, ya que construyeron sus instalaciones propias, al recibir la

Papel de Trabajo	DM-10 15/23	
Realizado por:	Alejandra Q.	13/01/2014
Revisado por:	Francisco V.	14/01/2014

notificación de devolución del inmueble, se promocionaron por diferentes medios, escritos, web y empresas de corretaje de bienes raíces, sin obtener resultados para arrendarlas.

Solución propuesta por la dirección:

Esta propiedad actualmente se tiene a la venta según el avalúo extendido por la entidad Valuadores de Guatemala, y se está analizando una propuesta de un posible comprador.

Revisión y evaluación de auditoría

La opción de buscar invertir en otro sector inmobiliario para arrendamiento, es interesante (funcional) tomando en cuenta que los proyectos habitacionales, comerciales e industriales son más accesibles para colocarlos en el mercado, se pueden obtener los resultados positivos esperados si la solución planteada por la dirección se lograra llevar a cabo a corto plazo, en un tiempo no mayor a 3 meses, para que empiecen a generar ingresos.

12. Dificultades laborales

Se realizó entrevista con los empleados y directivos de la entidad y se verificó que no existen dificultades entre ellos. Esto no se constituye como indicio que pueda afectar a la entidad en la continuidad de sus operaciones.

13. Escasez de suministros importantes

Esto no se constituye como indicio que pueda afectar a la entidad en la continuidad de sus operaciones ya que no existen por ser empresa de servicios.

Papel de Trabajo	DM-10 16/23	
Realizado por:	Alejandra Q.	13/01/2014
Revisado por:	Francisco V.	14/01/2014

14. Aparición de un competidor de gran éxito

El mercado inmobiliario es amplio y las empresas que se dedican al arrendamiento de inmuebles ya están posicionadas en el mercado guatemalteco, actualmente la competencia ya está establecida y no existe aparición de nuevos competidores que puedan poner en riesgo la entidad, por lo cual esto no se constituye como indicio que pueda afectar a la entidad en la continuidad de sus operaciones

15. Incumplimiento de requerimientos de capital o de otros requerimientos legales

Esto no se constituye como indicio que pueda afectar a la entidad en la continuidad de sus operaciones ya que no existen requerimientos legales pendientes.

16. Procedimientos legales o administrativos pendientes contra la entidad que, si prosperasen, podrían dar lugar a reclamaciones que es improbable que la entidad pueda satisfacer

No existen, se verificó con el abogado que la empresa no tiene litigios o juicios pendientes, por lo cual esto no se constituye como indicio que pueda afectar a la entidad en la continuidad de sus operaciones *REF. PT DM-20-3A*

17. Cambios en las disposiciones legales o reglamentarias o en políticas públicas que previsiblemente afectarán negativamente a la entidad

No existen disposiciones legales ni en las políticas públicas que puedan afectar negativamente las actividades de la entidad, por lo cual esto no se constituye

Papel de Trabajo	DM-10 17/23	
Realizado por:	Alejandra Q.	13/01/2014
Revisado por:	Francisco V.	14/01/2014

como indicio que pueda afectar a la entidad en la continuidad de sus operaciones

18. Catástrofes sin asegurar o aseguradas insuficientemente cuando se producen

En la revisión realizada se comprobó que no existen pólizas de seguro que resguarden las propiedades lo cual constituye un riesgo de pérdida para la entidad al momento de ocurrir algún siniestro, el costo aproximado de esta póliza es del 0.5% del valor a asegurar que en este caso sería Q 37,000.

Observaciones de la dirección:

El Lic. Cesar Echeverría indicó que nunca se había tomado en cuenta la adquisición de un seguro contra todo riesgo para las oficinas y clínicas.

Solución propuesta por la dirección:

Se estará adquiriendo un seguro multirisgo para todos los inmuebles, después de evaluar la mejor propuesta entre varias aseguradoras y con esto minimizar el riesgo de perderlo todo a la hora que ocurra un siniestro por causas naturales o accidentales.

Revisión y evaluación de auditoría

Se consideró que la solución planteada por la dirección efectivamente es la correcta ya que con una póliza de seguro contra todo riesgo se minimiza la posibilidad de pérdida frente a un siniestro ya sea por causa natural o accidental. ✓

Papel de Trabajo	DM-10 18/23	
Realizado por:	Alejandra Q.	14/02/2014
Revisado por:	Francisco V.	15/02/2014

19. Análisis de pérdidas operativas recurrentes

Según el análisis de la información contenida en los estados financieros proporcionados por la dirección de la entidad Agaves, S.A. en el año 2012 se obtuvo ganancia en operación de Q 302,488 mientras que en el año 2013 hubo pérdida por Q 234,434 se determinó que la situación que afectó el resultado de la operación es que dos de los inmuebles que se tienen para arrendamiento, se encuentran desocupados lo cual no está generando ingresos a la entidad en un 45.68% en relación al año anterior.

Concepto	Año 2013	Año 2012	Variación
Ingresos	Q563,474	Q1,037,265	(Q473,791)
Costos	<u>(Q224,513)</u>	<u>(Q233,921)</u>	<u>Q9,408</u>
Ganancia Marginal	Q338,961	Q803,344	(Q464,383)
Gastos de Operación	<u>(Q655,131)</u>	<u>(Q582,592)</u>	<u>(Q72,539)</u>
Resultado de la Operación	<u>(Q316,170)</u>	<u>Q220,752</u>	<u>Q536,922</u>

Con los resultados analizados anteriormente se verificó que la empresa Agaves, no ha tenido pérdidas operativas recurrentes en los años 2012 y 2013.

20. Análisis de las posibles situaciones legales en las cuales puede estar involucrada la entidad

Se solicitó confirmación a la firma de abogados DR Consultores & Abogados, si la empresa Agaves, S.A. tiene procesos o juicios legales pendientes en contra, ya que si los tuviera de prosperar pueden generar riesgo de continuidad de empresa en funcionamiento.

Papel de Trabajo	DM-10 19/23	
Realizado por:	Alejandra Q.	14/02/2014
Revisado por:	Francisco V.	15/02/2014

La firma de abogados DR Consultores & Abogados proporcionó una carta en la cual indica que la entidad Agaves, S.A. no tiene ningún proceso legal pendiente de solventar. *Ref. PT DM-20-3*

Esto no constituye posible problema que pueda poner en riesgo la continuidad de las operaciones de la entidad.

21. Análisis de las decisiones tomadas por la Junta de Accionistas mediante actas de asambleas realizadas

Se revisaron los libros de actas de las sesiones llevadas a cabo por el Consejo de Administración y por la Asamblea de Accionistas de la entidad Agaves, S.A., los cual se encuentran debidamente habilitados por la Superintendencia de Administración Tributaria -SAT- así como autorizados por el Registro Mercantil de la República de Guatemala, del folio 001 al 100, en las cuales consta lo siguiente.

Actas de Consejo de Administración

Durante el período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2013 se llevaron a cabo tres sesiones de Consejo según actas 007, 008 y 009, en las cuales no se encontró información relevante para nuestra auditoría.

Actas de Asamblea de Accionistas

Durante el período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2013 se realizaron dos asambleas de accionistas en las cuales establecieron los siguientes puntos que llamaron nuestra atención:

De fecha 10 de marzo de 2013 se realiza el acta No. 017-2013 la cual está impresa en el folio 42 y 43 que en su punto número tres acuerdan contratar a la firma de auditoría M&G Consultores y Auditores para que lleve a cabo una

Papel de Trabajo	DM-10 20/23	
Realizado por:	Alejandra Q.	14/02/2014
Revisado por:	Francisco V.	15/02/2014

auditoría al finalizar el ejercicio 2013, en la cual pueda emitir su opinión en cuanto a la capacidad de la entidad Agaves, S.A. de continuar llevando a cabo sus operaciones como empresa en funcionamiento.

De fecha 19 de octubre de 2013 se llevó a cabo la asamblea extraordinaria de accionistas en la cual se acordó por unanimidad realizar avalúo de todas las propiedades con la entidad Valuadores de Guatemala, S.A. en el mes de noviembre de 2013, para evaluar la posibilidad de vender las clínicas de Multimédica, para cancelar el crédito bancario o bien invertir en otra propiedad en un lugar más rentable, esto quedó impreso en el punto único del acta No. 018-2013 folio 43 y 44.

La decisión de valuar las propiedades que no están siendo rentables y ponerlas a la venta para la inversión en otros sectores, es una solución viable si se estructura bien la manera de realizar la operación.

22. Análisis de la cartera de clientes

Se llevó a cabo la revisión de la cartera de clientes, en la cual se encontró que el arrendatario de las oficinas 309, 310 y 311 del Edificio Empresarial Zona Pradera tiene atraso en el pago del 50% de la factura del mes de noviembre y el 100% de la factura del mes de diciembre, según el resumen que se presenta a continuación:

ZONA PRADERA	Valor en quetzales
Fact. No. 46 Noviembre 2013	52,590.89
Fact. No. 52 Diciembre 2013	105,181.79
TOTAL	157,772.68

Papel de Trabajo	DM-10 21/23	
Realizado por:	Alejandra Q.	15/02/2014
Revisado por:	Francisco V.	16/02/2014

Al realizar la revisión de pagos en los siguientes 2 meses (enero y febrero 2014) se constató que no hay ingresos a cuenta del arrendatario y que estos dos meses también los tiene pendientes de pago, siendo su saldo pendiente de pago al mes de febrero de 2014 de Q 368,136.26. **REF. PT DM-20-6**

Observaciones de la dirección:

La Licda. Cecilia Milián indicó que en reiteradas ocasiones se ha solicitado el pago al arrendatario vía telefónica y por correo electrónico quien argumenta que se pondrá al día en el pago, pero nuevamente vuelve a incumplir, lo cual ha afectado el flujo de efectivo de la entidad.

Solución propuesta por la dirección:

El 10 de febrero se envió carta de cobro al arrendatario de las oficinas de Zona Pradera, a la cual se obtuvo respuesta inmediata el 13 de febrero indicando que realizarán el pago para poner al día la cuenta a más tardar el 31 de marzo del año 2014, de las cuales se proporcionan copias. **REF. PT DM-30-A**

Revisión y evaluación de auditoría

Se considera viable el compromiso de pago que se recibió por parte del arrendatario como respuesta a la nota de cobro enviada por la dirección, se verificará posterior a la entrega de nuestro informe que se haya llevado a cabo el pago. ✓

Papel de Trabajo	DM-10 22/23	
Realizado por:	Alejandra Q.	15/02/2014
Revisado por:	Francisco V.	16/02/2014

Resumen de las situaciones en la cuales se encontraron indicios que puedan generar problemas para la entidad en la continuidad de sus operaciones como empresa en funcionamiento:

- a) Se detectó que la posición patrimonial de la entidad se encuentra negativa.
- b) Se determinó que los flujos de efectivo por actividades de operación son negativos y que no cubren los costos de operación de la entidad.
- c) Se detectó que las razones financieras de inversión de activos, utilidad, plazo medio de pago y rotación de activo total reflejan resultados desfavorables.
- d) La entidad tiene incapacidad de cumplir con los términos del contrato del préstamo adquirido con el Banco Comercial, ya que en la cuota de amortización del año 2013 únicamente realizó un pago parcial.
- e) En la pérdida de un mercado importante, de uno o varios clientes clave, se terminó que la entidad ya no realizó la renovación del contrato de arrendamiento con los arrendatarios de las clínicas ubicadas en el edificio Multimédica, lo cual afectó severamente sus flujos de efectivo, ya que no arrendó el inmueble durante todo el año.
- f) Se detectó que la entidad no cuenta con un seguro que cubra las propiedades en caso de catástrofes, lo cual constituye un riesgo si ocurriera algún siniestro.

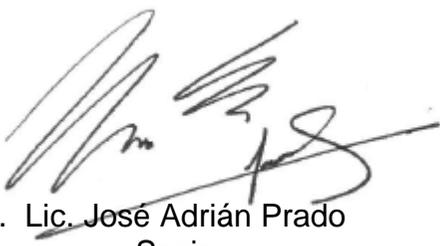
Papel de Trabajo	DM-10 23/23	
Realizado por:	Alejandra Q.	15/02/2014
Revisado por:	Francisco V.	16/02/2014

- g) Retraso en el pago del arrendamiento de las oficinas de zona pradera, lo cual está generando problemas de flujos de efectivo.

Elaborado por:


Licda. Ma. Alejandra Quezada
Auditor Senior


Revisado por: Lic. Francisco Villatoro
Gerente de Auditoría


Vo. Bo. Lic. José Adrián Prado
Socio

Papel de Trabajo	DM-20-1 A	
Realizado por:	Alejandra Q.	15/02/2014
Revisado por:	Francisco V.	16/02/2014

CÁLCULOS ÍNDICES DE SOLVENCIA

A. Índices de solvencia

Solvencia: $\frac{\text{Activos Corrientes}}{\text{Pasivos Corrientes}}$

Índice	<i>CPC-BG</i>	Año 2013	<i>CPC-BG</i>	Año 2012	Referencia
Solvencia =	252,640	Q3	569,358	Q19	 DM-20-1 1/7
	<i>CPC-BG</i>		30,200		

Liquidez: $\frac{(\text{Activos Corrientes} - \text{Inventarios})}{\text{Pasivos Corrientes}}$

Índice	Año 2013		Año 2012	Referencia
Liquidez =	252,640	Q3	569,358	 DM-20-1 1/7
	<i>CPC-BG</i>		30,200	

Solvencia inmediata: $\frac{(\text{Efectivo} + \text{Valores Negociables})}{\text{Pasivos Corrientes}}$

Índice	Año 2013		Año 2012	Referencia
Solvencia Inmediata =	99,601	Q1	569,358	 DM-20-1 2/7
	<i>CPC-BG</i>		30,200	

 Los Saldos vienen de

 Los resultados van a

Papel de Trabajo	DM-20-1 B	
Realizado por:	Alejandra Q.	15/02/2014
Revisado por:	Francisco V.	16/02/2014

CÁLCULOS ÍNDICES DE ESTABILIDAD

B. Índices de estabilidad

Estabilidad: $\frac{\text{Activo no Corriente (Neto)}}{\text{Pasivo no Corriente}}$

Índice	<i>CPC-BG</i>	Año 2013	<i>CPC-BG</i>	Año 2012	Referencia
Estabilidad =	6,805,410	Q3	7,082,172	Q3	 DM-20-1 2/7
	2,525,000		2,700,000		
	<i>CPC-BG</i>		<i>CPC-BG</i>		

Endeudamiento: $\frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Activo Total}}$

Índice	<i>CPC-BG</i>	Año 2013	<i>CPC-BG</i>	Año 2012	Referencia
Endeudamiento =	2,677,678	Q0.34	2,836,674	Q0.33	 DM-20-1 3/7
	7,876,743		8,484,239		
	<i>CPC-BG</i>		<i>CPC-BG</i>		

Solidez: $\frac{\text{Activo Total}}{\text{Pasivo Total}}$

Índice	<i>CPC-BG</i>	Año 2013	<i>CPC-BG</i>	Año 2012	Referencia
Solidez =	7,876,743	Q3	8,484,239	Q3	 DM-20-1 3/7
	2,677,678		2,836,674		
	<i>CPC-BG</i>		<i>CPC-BG</i>		

Inversión en Activos $\frac{\text{Patrimonio}}{\text{Activos fijos (netos)}}$

Índice	<i>CPC-BG</i>	Año 2013	<i>CPC-BG</i>	Año 2012	Referencia
Inversión en Activos =	5,199,065	Q0.76	5,199,065	Q0.73	 DM-20-1 4/7
	6,805,410		7,082,172		
	<i>CPC-BG</i>		<i>CPC-BG</i>		

 Los Saldos vienen de

 Los resultados van a

Papel de Trabajo		DM-20-1 C	
Realizado por:	Alejandra Q.	15/02/2014	
Revisado por:	Francisco V.	16/02/2014	

CÁLCULOS ÍNDICES DE RENTABILIDAD

C. Índices de rentabilidad (Productividad)

Margen de utilidad:
$$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Ventas Netas}}$$

Índice	CPC-ER	Año 2013	CPC-ER	Año 2012	Referencia
Margen de Utilidad =	(316,170)	(Q316,170)	220,752	Q220,752	DM-20-1 4/7
	563,474		1,037,265		
	CPC-ER		CPC-ER		
	-243%	-Q536,922	21.28%		

En el año 2012 se obtuvo un margen de utilidad de 21.28%

El resultado de este índice en el año 2013 se realizó por el método de aumentos y disminuciones, determinando que del año 2012 al 2013 la empresa perdió Q. 536,922 partiendo de la utilidad del ejercicio del año 2012 lo que equivale al 243%

Tasa de rendimiento:
$$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Patrimonio o capital autorizado y pagado}}$$

Índice	CPC-ER	Año 2013	CPC-ER	Año 2012	Referencia
Tasa de rendimiento =	(316,170)	(0.053)	220,752	0.037	DM-20-1 5/7
	6,000,000		6,000,000		
	CPC-BG		CPC-BG		

Margen de utilidad bruta:
$$\frac{\text{Utilidad Bruta}}{\text{Ventas Netas}}$$

Índice	CPC-ER	Año 2013	CPC-ER	Año 2012	Referencia
Margen de Utilidad Bruta =	338,961	0.60	803,344	0.77	DM-20-1 5/7
	563,474		1,037,265		
	CPC-ER		CPC-ER		

 Los Saldos vienen de

 Los resultados van a

Papel de Trabajo	DM-20-1 D	
Realizado por:	Alejandra Q.	15/02/2014
Revisado por:	Francisco V.	16/02/2014

CÁLCULOS ÍNDICES DE ACTIVIDAD

D. Índices de Actividad

Rotación de Cuentas * Pagar : $\frac{\text{Compras al Crédito}}{\text{Promedio de Cuentas Por Pagar}}$

Índice	Año 2013		Año 2012	Referencia
Rotación de C*P =	378,865	7	386,263	26 DM-20-1 6/7
	54,880		15,100	

En este índice refleja que la empresa ha pagado a sus acreedores en el año 2010 26 veces mientras que en el año 2011 disminuyó a 7 veces (Solo proveedores y acreedores)

Saldo de cuentas por pagar

2011	Año 2012	Promedio
-	30,200	15,100
Año 2013	Año 2012	Promedio
79,560	30,200	54,880

CPC-BG

CPC-BG

Total Compras

Concepto	2013	2012
Compras contado	57,494	57,494
Compras credito	378,865	386,363
Total Compras	436,359	443,857

CPC-ER

CPC-ER

Plazo medio de pago: $\frac{(360 \text{ ó } 365)}{\text{Rotación de Cuentas por Pagar}}$

Índice	Año 2013		Año 2012	Referencia
Plazo medio de pago =	365	52	365	14 DM-20-1 6/7
	7		26	

Rotación de activo total $\frac{\text{Ventas netas}}{\text{Promedio de activos totales}}$

Índice	CPC-ER	Año 2013	CPC-ER	Año 2012	Referencia
Rotación de activo total =	563,474	0.07	1,037,265	0.12	DR-20
	8,180,491		8,657,018		

Activos Totales

2010	Año 2011	Promedio
8,829,796	8,484,239	8,657,018
Año 2013	Año 2012	Promedio
7,876,743	8,484,239	8,180,491

CPC-BG

Los Saldos vienen de

Los resultados van a



Papel de Trabajo	DM-20-3 A	
Realizado por:	Alejandra Q.	16/02/2014
Revisado por:	Francisco V.	17/02/2014

CARTA DE CONFIRMACIÓN DEL ABOGADO

REF. PT DM-20-3

Guatemala, 15 de febrero de 2014

Señores
M&G AUDITORES Y CONSULTORES
Presente

Estimados señores:

He recibido la solicitud de información en cuanto a los juicios, litigios o problemas legales que actualmente presente la entidad Agaves, S.A., así como la estimación de costos y gastos que pudiera incurrir la entidad de obtener alguna resolución en desfavorable.

Me es grato informar que a mi cargo no existe ninguna reclamación o litigio en contra de la entidad Agaves, S.A., dentro o fuera de una corte, durante el período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre del año 2013, incluso hasta la presente fecha.

No tengo otra información que agregar que a mi juicio afectara la situación legal de la entidad antes mencionada.

Quedando a la orden para cualquier consulta, me suscribo.

Atentamente,

Lic. Danni Reyes
Abogado y Notario
Colegiado No. 6969

Papel de Trabajo	DM-30-A	
Realizado por:	Alejandra Q.	17/02/2014
Revisado por:	Francisco V.	18/02/2014

Guatemala, 10 de febrero de 2014

Señor

Diego José Andrade Monzón

Presente

Estimado Sr. Andrade:

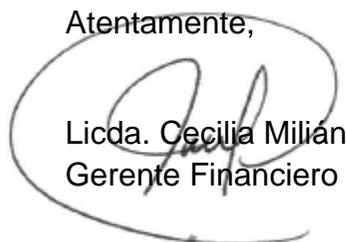
De la manera más atenta me dirijo a usted deseándole éxitos y a la vez para solicitarle el pago inmediato de las facturas vencidas que se detallan a continuación:

ZONA PRADERA	Valor en quetzales
Fact. No. 46 Noviembre 2013	52,590.89
Fact. No. 52 Diciembre 2013	105,181.79
Fact. No. 58 Enero 2014	105,181.79
Fact. No. 64 Febrero 2014	105,181.79
TOTAL	368,136.26

Este pago debe ser emitido urgente ya que la cuenta se encuentra generando intereses por mora.

En espera de su confirmación de pago a la mayor brevedad posible me suscribo de usted.

Atentamente,



Licda. Cecilia Milán
Gerente Financiero



Papel de Trabajo	DM-30 B	
Realizado por:	Alejandra Q.	17/02/2014
Revisado por:	Francisco V.	18/02/2014

Guatemala, 13 de febrero de 2014

Licda.

Cecilia Milián

Agaves, S.A.

Presente

Estimada Licda. Milián

Atentamente me dirijo a usted, ante todo ofreciendo una disculpa por el retraso en el pago del alquiler de las oficinas detalladas en la nota recibida de fecha 10 de febrero de 2014.

Así mismo le informo que estoy en espera del retorno de una inversión, la cual está prevista para el mes de marzo, motivo por el cual me comprometo a hacer efectivo el pago del estado de cuenta enviado, sumándole la renta del mes de marzo sin falta para el 31 de marzo del presente año

Agradeciendo de antemano sus consideraciones y en espera de su aceptación al compromiso de pago, me suscribo de usted.

Atentamente,

Diego José Andrade Monzón

Gerente General

García & Andrade Asociados

Papel de Trabajo	DM-30 C 1/5	
Realizado por:	Alejandra Q.	24/02/2014
Revisado por:	Francisco V.	24/02/2014

4.6 Carta de representación

Guatemala, 24 de febrero de 2014

Señores
M&G Asociados
Presente

Esta carta de manifestaciones se proporciona en relación con su auditoría de los estados financieros de la empresa Agaves, S. A., correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013, a efectos de expresar una opinión específicamente sobre la valoración de la dirección en cuanto a la capacidad que tiene la entidad para continuar como empresa en funcionamiento y continuar con sus operaciones durante un período de tiempo previsible, los estados financieros se presentan fielmente en todos los aspectos materiales, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Confirmamos que según nuestro leal saber y entender, tras haber realizado las indagaciones que hemos considerado necesarias a los efectos de informarnos adecuadamente:

Estados financieros

- Hemos cumplido nuestras responsabilidades, tal como se establecen en los términos del encargo de auditoría de fecha 25 de enero de 2014, con respecto a la preparación de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera; en concreto, los estados financieros se presentan fielmente, en todos los aspectos materiales, de conformidad con dichas Normas.

Papel de Trabajo	DM-30 C 2/5	
Realizado por:	Alejandra Q.	24/02/2014
Revisado por:	Francisco V.	24/02/2014

- Las hipótesis significativas que hemos empleado en la realización de estimaciones contables, incluidas las estimaciones medidas a valor razonable, son razonables.
- Todos los hechos ocurridos con posterioridad a la fecha de los estados financieros y con respecto a los que las Normas Internacionales de Información Financiera exigen un ajuste, o que sean revelados, han sido ajustados o revelados.
- Los efectos de las incorrecciones no corregidas son inateriales, ni individualmente ni de forma agregada, para los estados financieros en su conjunto.

Información proporcionada

Les hemos proporcionado:

- a) Acceso a toda la información de la que tenemos conocimiento y que es relevante para la preparación de los estados financieros, tal como registros, documentación y otro material.
 - b) Información adicional que nos han solicitado para los fines de la auditoría;
y
 - c) Acceso ilimitado a las personas de la entidad de las cuales ustedes consideraron necesario obtener evidencia de auditoría.
- Todas las transacciones se han registrado en la contabilidad y se reflejan en los estados financieros.
 - Les hemos revelado los resultados de nuestra valoración del riesgo de que los estados financieros puedan contener una incorrección material debida a fraude.

Papel de Trabajo	DM-30 C 3/5	
Realizado por:	Alejandra Q.	24/02/2014
Revisado por:	Francisco V.	24/02/2014

- Les hemos revelado toda la información relativa al fraude o a indicios de fraude de la que tenemos conocimiento y que afecta a la entidad e implica a:
 - a) La dirección;
 - b) Empleados que desempeñan funciones significativas en el control interno; u
 - c) Otros, cuando el fraude pudiera tener un efecto material en los estados financieros.

- Les hemos revelado toda la información relativa a denuncias de fraude o a indicios de fraude que afectan a los estados financieros de la entidad, comunicada por empleados, antiguos empleados, analistas, autoridades reguladoras u otros.
- Les hemos revelado todos los casos conocidos de incumplimiento o sospecha de incumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias cuyos efectos deberían considerarse para preparar los estados financieros.
- Les hemos revelado la identidad de las partes vinculadas con la entidad y todas las relaciones y transacciones con partes vinculadas de las que tenemos conocimiento.
- A nuestro leal saber y entender, no existen eventos que hayan ocurrido posteriormente a la fecha del balance general y desde la fecha de esta carta que requiera ajuste o revelación en los estados financieros anteriormente mencionados.

Papel de Trabajo	DM-30 C 4/5	
Realizado por:	Alejandra Q.	24/02/2014
Revisado por:	Francisco V.	24/02/2014

A continuación se detallan los compromisos por parte de la dirección, para solventar los indicios que puedan generar dudas significativas en cuanto a la capacidad que tiene la entidad para continuar como empresa en funcionamiento.

La dirección se compromete a:

- Poner a la venta las clínicas de Multimédica que se encuentran en una zona poco rentable, darle seguimiento a la promesa de compra-venta con el Dr. Juan Fernando Chinchilla quien es el interesado en realizar la compra y con quien se negoció un precio de Q 4, 500,0000, posteriormente concluir las negociaciones con la inmobiliaria Los Prados de tres apartamentos ubicados en la zona 1 de la ciudad capital, los cuales se están negociando en Q 860,000 cada uno.
- Dar seguimiento a la nota recibida del los señores de A&G quienes actualmente se encuentra en mora por el pago del arrendamiento de las oficinas ubicadas en el edificio empresarial Zona Pradera, en la cual se comprometen a realizar el pago total a más tardar el 31 de marzo de 2014.
- Adquirir el seguro multiriesgo para todos los inmuebles, para minimizar el riesgo de perderlo todo a la hora que ocurra un siniestro por causas naturales o accidentales a partir del 01 de marzo de 2014.

Con estas acciones se solventarán las diferentes situaciones encontradas en el trabajo de auditoría, ya que todas se derivan del incumplimiento en el pago del

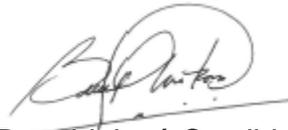
Papel de Trabajo	DM-30 C 5/5	
Realizado por:	Alejandra Q.	24/02/2014
Revisado por:	Francisco V.	24/02/2014

arrendatario de zona pradera y de la falta de arrendamiento de los inmuebles ubicados en Multimédica.

Atentamente,



Licda. Diana Camila Del Valle
Contador General



Lic. Ronald José Castiblanqui
Gerente General

Papel de Trabajo	DM-50 1/5	
Realizado por:	Alejandra Q.	25/02/2014
Revisado por:	Francisco V.	26/02/2014

Revelación del problema de empresa en funcionamiento en los estados financieros

La NIC 1 “Presentación de estados financieros” establece que toda entidad debe elaborar sus estados financieros tomando en cuenta la hipótesis de empresa en funcionamiento, lo cual es muy importante ya que se debe evaluar que:

- No pretenda liquidar la entidad o cesar sus actividades y
- No exista otra alternativa más realista que proceder con su liquidación por problemas financieros.

La existencia de incertidumbres materiales en relación al riesgo de continuidad de las operaciones de la entidad, debe ser revelada en las notas a los estados financieros.

La nota No. 23 que está incluida en el juego de estados financieros entregados por la administración de la entidad Inversiones Agaves, S.A. indica literalmente lo siguiente:

Nota 23 Hipótesis de empresa en funcionamiento

La dirección de la empresa Agaves, S.A. ha preparado los estados financieros asumiendo que puede continuar realizando sus operaciones bajo el supuesto de empresa en funcionamiento, aún y cuando hay situaciones que pueden generar

Papel de Trabajo	DM-50 2/5	
Realizado por:	Alejandra Q.	25/02/2014
Revisado por:	Francisco V.	26/02/2014

dudas en la continuidad, a las cuales se ha proporcionado las soluciones adecuadas, estas situaciones se describen a continuación:

- a) La cuota correspondiente a la amortización del crédito 123-2011 con el Banco Comercial, no se realizó en su totalidad, quedando pendiente Q 175,000.
- b) La propiedad ubicada en el edificio Multimédica se encuentra sin arrendar durante todo el año 2013, a lo cual la Junta de Accionistas en el acta No. 018-2013, autoriza realizar los avalúos de las propiedades para su posterior venta e inversión de estos fondos en propiedades más rentables como lo son vivienda y comercio.
- c) Los arrendatarios de las propiedades ubicadas en el edificio empresarial Zona Pradera tienen retraso en los pagos de renta por 1.5 meses, de los cuales no han dado una respuesta de pago.

Los aspectos expuestos anteriormente, han repercutido en el resultado del ejercicio del período que terminó el 31 de diciembre de 2013, por lo cual la compañía estima superar esta condición mediante las acciones propuestas por la administración a más tardar en el próximo semestre.

Análisis de auditoría:

Al realizar el análisis de la revelación adecuada de los indicios que pueden generar duda en cuanto a la continuidad de operaciones como empresa en funcionamiento de la entidad, se determinó que es correcta ya que hace énfasis

Papel de Trabajo	DM-50 3/5	
Realizado por:	Francisco V.	25/02/2014
Revisado por:	José A. Prado	26/02/2014

en cada una de las situaciones que se encontraron al realizar el encargo de auditoría. ✓

Sin embargo se sugiere ampliar la información al revelar las situaciones de la siguiente manera:

En el período terminado el 31 de diciembre del año 2013, los flujos de efectivo de la entidad se han visto afectados debido a lo siguiente:

- El arrendatario de las oficinas ubicadas en Zona Pradera no ha realizado los pagos de la renta con puntualidad, generando una cartera de clientes en mora de 45 días a la fecha del cierre del ejercicio por valor de Q 157,772.68, el cual representa el 100% de las cuentas por cobrar.
- Las clínicas ubicadas en el edificio Multimédica, no están generando ingresos ya que durante todo el período han permanecido desocupadas, dejando de percibir aproximadamente Q 600,000 lo cual ha influido significativamente en el resultado de operación, ya que se han desembolsado gastos por concepto de IUSI, mantenimiento y energía eléctrica por valor de Q 120,500
- Derivado de lo anterior no se logró realizar el pago completo de la amortización correspondiente al año 2013 del crédito con el banco Comercial, por valor de Q 300,000 quedando pendiente Q 125,000 al finalizar el período.

Papel de Trabajo	DM-50 4/5	
Realizado por:	Francisco V.	25/02/2014
Revisado por:	José A. Prado	26/02/2014

La dirección de la empresa Agaves, S.A. ha elaborado planes para el fortalecimiento de la entidad en cuanto a los problemas planteados, implementó las acciones siguientes:

- Envío de nota de cobro formal al cliente que se encuentra en mora, para lo cual obtuvo respuesta inmediata, de compromiso de pago al 31 de marzo de 2014, sin embargo por el seguimiento realizado por la dirección el cliente abonó el 01 de marzo Q 100,000 equivalente al 27% de la deuda al 28 de febrero de 2014. ✓

- Se realizó el avalúo de las clínicas ubicadas en Multimédica, en el cual se obtuvo un valor comercial por parte de los valuadores superior al valor de adquisición de los inmuebles por Q 535,136 sin embargo se está realizando la negociación con el Dr. Juan Fernando Chinchilla a un precio de Q 4,500,000, obteniendo una ganancia en la negociación del activo por valor de Q 665,900 según el valor en libros la cual aumentará el flujo de efectivo para cubrir las obligaciones vencidas y las que están por vencer. ✓

- Posterior a la venta se concluirán las negociaciones con la inmobiliaria Los Prados, de tres apartamentos ubicados en la zona 1 de la ciudad capital, los cuales se están negociando en Q 860,000 cada uno.

Papel de Trabajo	DM-50 5/5	
Realizado por:	Francisco V.	25/02/2014
Revisado por:	José A. Prado	26/02/2014

Conclusión:

Al efectuar el análisis del riesgo que tiene la entidad para continuar como empresa en funcionamiento y cumplir con sus compromisos financieros, se concluye que la revelación de las situaciones que generaron este riesgo, es adecuada; recomendando a la dirección darle prioridad a la conclusión de los planes de acción proporcionados para continuar con sus operaciones como empresa en funcionamiento, en un período de tiempo previsible.

Elaborado por: 
 Licda. Ma. Alejandra Quezada
 Auditor Senior


 Revisado por: Lic. Francisco Villatoro
 Gerente de Auditoría


 Vo. Bo. Lic. José Adrián Prado
 Socio

Papel de Trabajo	DM-60 1/3	
Realizado por:	Francisco V.	04/03/2014
Revisado por:	José A. Prado	06/03/2014

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Análisis del Informe

Al realizar la evaluación de la entidad Agaves, S.A. y todas las posibles situaciones que pueden generar dudas significativas para la continuidad de las operaciones en un período de tiempo previsible se determinaron las siguientes:

- Cartera de clientes morosa que constituye el 100% de las cuentas por cobrar.
- Los arrendatarios de las clínicas Multimédica ya no renovaron el contrato de arrendamiento para el año 2013, éstas se promovieron por los diferentes medios, sin embargo no se logró arrendarlas durante todo el año, dejando de percibir aproximadamente Q 600,000 anuales equivalente al 35% de los ingresos de la entidad.

Debido a que los indicios encontrados afectan los flujos de efectivo de la entidad derivando de ello:

- Incumplimiento de pago en las amortizaciones anuales de capital al Banco Comercial del 42%
- Disminución en el patrimonio neto de la entidad del 13.35%
- Flujos de efectivo negativos en actividades de operación por valor de Q 127,752

Papel de Trabajo	DM-60 2/3	
Realizado por:	Francisco V.	04/03/2014
Revisado por:	José A. Prado	06/03/2014

Se tomaron en cuenta las siguientes soluciones y acciones propuestas por la dirección:

- Envió de nota de cobro obteniendo compromiso de pago del arrendatario que se encuentra atrasado en el pago desde el mes de noviembre 2013, para cancelar la totalidad del saldo el 31 de marzo de 2014, y por el seguimiento realizado por la dirección abonó el 01 de marzo Q 100,000 lo cual disminuyó la cartera en mora un 27% de la deuda al 28 de febrero de 2014.
- Negociación para la venta de las clínicas de Multimédica con el Dr. Juan Fernando Chinchilla a un precio de Q 4,500,000, obteniendo ganancia en la negociación del activo por valor de Q 665,900 según el valor en libros al cierre del ejercicio, la cual aumentará el flujo de efectivo para cubrir las obligaciones vencidas y las que están por vencer.
- Posterior a la venta de las clínicas se concluirán las negociaciones con la inmobiliaria Los Prados de tres apartamentos ubicados en la zona 1 de la ciudad capital, los cuales se están negociando en Q 860,000 cada uno.

Después de evaluar los problemas encontrados, las soluciones propuestas por la dirección y la implementación de las mismas, consideramos que son viables para la recuperación financiera y patrimonial de la entidad y que éstos no constituyen riesgo para la entidad en cuanto a su capacidad de continuar sus operaciones bajo la hipótesis de empresa en funcionamiento ya que al concluir

Papel de Trabajo	DM-60 3/3	
Realizado por:	Francisco V.	04/03/2014
Revisado por:	José A. Prado	06/03/2014

estas acciones se podrán obtener los resultados en un período no mayor a 4 meses a partir de la presente fecha.



Lic. Francisco Villatoro
Gerente de Auditoría



Lic. José Adrián Prado
Socio

Informe de los Auditores Independientes

**A los Señores Accionistas de
Agaves, S.A.**

Informe sobre los estados financieros

Hemos revisado la información contenida en los estados financieros de la entidad Agaves, S.A. correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013 y 2012, para emitir una opinión en cuanto a la capacidad que tiene la entidad para continuar realizando sus operaciones como empresa en funcionamiento.

Responsabilidad de la dirección en relación con los estados financieros

La dirección es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error. También es responsable incluir en esta presentación una evaluación de la capacidad que tiene la entidad para continuar como empresa en funcionamiento.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre la capacidad que tiene la entidad Agaves, S.A. en cuanto a la continuidad de sus operaciones bajo la hipótesis de empresa en funcionamiento. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de incorrección material.

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros.

Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la preparación y presentación fiel por parte de la entidad de los estados financieros, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación global de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para respaldar nuestra opinión de auditoría.

Fundamento de la opinión con salvedades

Los flujos de efectivo de la sociedad están siendo afectados por el incumplimiento de pago de los clientes por Q 157,772 de los cuales se ha recuperado el 27% por las acciones tomadas por la dirección, la falta de arrendamiento de las instalaciones destinadas para este propósito constituyen el 35% de los ingresos no percibidos durante el año 2013 y disminución en el patrimonio de un 13.35%, dando como resultado flujos de efectivo negativos, esto influye significativamente en el resultado de la operación del negocio, así como en la capacidad de pago del préstamo al incumplir por Q 125,000 en la amortización anual, estas situaciones se encuentran contenidas y detalladas en la nota a los estados financieros No. 23 adjunta.

Opinión con salvedades

En nuestra opinión excepto por los efectos del hecho descrito en el párrafo de “Fundamento de la opinión con salvedades” la empresa Agaves, S.A. tiene la capacidad de continuar realizando sus operaciones bajo la hipótesis de empresa en funcionamiento durante un período de doce meses.

Otras cuestiones

Los estados financieros de la entidad Agaves, S.A. correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2012 no fueron auditados, éstos se incluyeron únicamente para fines comparativos.



Lic. José Adrián Prado
Socio

M&G Auditores y Consultores

Guatemala, 08 de marzo de 2014.

(Véase nota No. 23 a los estados financieros adjunta)

Nota 23 Hipótesis de empresa en funcionamiento

En el período terminado el 31 de diciembre del año 2013, los flujos de efectivo de la entidad se han visto afectados debido a lo siguiente:

- El arrendatario de las oficinas ubicadas en Zona Pradera no ha realizado los pagos de la renta con puntualidad, generando una cartera de clientes en mora de 45 días a la fecha del cierre del ejercicio.
- Las clínicas ubicadas en el edificio Multimédica, no están generando ingresos ya que durante todo el período han permanecido desocupadas, dejando de percibir aproximadamente Q 600,000 lo cual ha influido significativamente en el resultado de operación, ya que se han desembolsado gastos por concepto de IUSI, mantenimiento y energía eléctrica por valor de Q 120,500.

Derivado de lo anterior no se logró realizar el pago completo de la amortización correspondiente al año 2013 del crédito con el Banco Comercial, por valor de Q 300,000 quedando pendiente Q 125,000 al finalizar el período.

La dirección de la empresa Agaves, S.A. ha elaborado planes para el fortalecimiento de la entidad en cuanto a los problemas planteados y ha implementado las acciones siguientes:

- Envío de nota de cobro formal al cliente que se encuentra en mora, para lo cual obtuvo respuesta inmediata, de compromiso de pago al 31 de marzo de 2014, sin embargo por el seguimiento realizado por la dirección el cliente abonó el 01 de marzo Q 100,000 equivalente al 27% de la deuda al 28 de febrero de 2014.

- Se realizó el avalúo de las clínicas ubicadas en Multimédica, en el cual se obtuvo un valor comercial por parte de los valuadores superior al valor de adquisición de los inmuebles por Q535,136.

Sin embargo se está realizando la negociación con el Dr. Juan Fernando Chinchilla a un precio de Q4,500,000, obteniendo una ganancia en la negociación del activo por valor de Q 665,900 según el valor en libros la cual aumentará el flujo de efectivo para cubrir las obligaciones vencidas y las que están por vencer.

- Posterior a la venta se concluirán las negociaciones con la inmobiliaria Los Prados de tres apartamentos ubicados en la zona 1 de la ciudad capital, los cuales se están negociando en Q860,000 cada uno.

CONCLUSIONES

1. Se determinó que los aspectos tomados en cuenta por la dirección en cuanto a la utilización de la hipótesis de empresa en funcionamiento, son adecuados, ya que permitieron llevar a cabo el encargo de auditoría y se constató que tomando en cuenta los factores de tipo financiero, operativo y administrativo, se puede llevar a cabo correctamente la evaluación de la valoración realizada por la dirección en cuanto a la capacidad que tiene la entidad de continuar realizando sus operaciones en un tiempo previsible.
2. Se estableció que por medio de los lineamientos indicados en la NIA 570 “Empresa en funcionamiento”, se puede obtener suficiente evidencia de auditoría relacionada a la utilización adecuada por parte de la dirección en cuanto a la valoración de la hipótesis de empresa en funcionamiento respecto a la elaboración y preparación de los estados financieros, con la cual se puede detectar los indicios que afecten la continuidad de la entidad, que al darle seguimiento con la dirección y obteniendo los planes de acción para solucionar los indicios encontrados se concluya en base a éstos planes si existen o no incertidumbres de importancia relativa sobre la capacidad que tiene la entidad para continuar como empresa en funcionamiento y así emitir el informe final de auditoría.

3. Se confirmó durante el desarrollo de la evaluación realizada a la entidad Agaves, S.A. que los eventos y condiciones más relevantes encontrados fueron: a) falta de arrendamiento del inmueble ubicado en un área poco comercial; b) retraso en el pago de la renta por parte de uno de los arrendatarios; c) incumplimiento de sus obligaciones con instituciones financieras en el tiempo establecido derivado de los sucesos indicados en los incisos a y b; lo cual afecta significativamente en los flujos de efectivo de operación de la entidad.

4. En respuesta a la hipótesis planteada en el plan de investigación, se comprobó que si la entidad continúa elaborando sus estados financieros considerando la hipótesis de empresa en funcionamiento puede evitar impactos contables como el incumplimiento de la NIC 1 “Presentación de estados financieros”, así como la revelación inadecuada de ciertas situaciones en los estados financieros, e impactos financieros que puedan afectarla como el rechazo de los créditos en las entidades financieras y disminuir el porcentaje de incertidumbre para continuar sus operaciones en un futuro previsible, identificando oportunamente los hechos y condiciones que generen dudas significativas en cuanto a la continuidad de la entidad.

RECOMENDACIONES

1. A la dirección, continuar con la evaluación de todos los aspectos que les permitan identificar razonablemente los hechos y condiciones que pueden generar dudas significativas y que pueden poner en riesgo a la entidad para continuar operando en un futuro previsible y así contribuir a la prevención y/o corrección de estos hechos oportunamente.
2. El Contador Público y Auditor debe considerar los lineamientos establecidos en las Normas Internacionales de Auditoría, desde el primer contacto con el cliente hasta la entrega del informe final, obtener la información que sirva de soporte y evidencia suficiente en cuanto a la utilización apropiada por parte de la dirección de la hipótesis de empresa en funcionamiento, discutir cada uno de los indicios encontrados con la dirección, para dar solución a los mismos y concluir con base a toda la evidencia obtenida, si existen incertidumbres o falta de seguridad material que pueda afectar la continuidad de la entidad como empresa en funcionamiento.
3. Que la entidad aplique constantemente en períodos de tiempo menores al ejercicio fiscal los índices de medición financiera, para determinar cualquier indicio que pueda desviarla de los resultados proyectados para los siguientes períodos, que realice la evaluación periódica de mercado en las zonas en las cuales se encuentran ubicados los inmuebles que se tienen para arrendamiento, ya que por diversas situaciones externas a la entidad estas pueden perder plusvalía e interés de los arrendadores, ocasionando que pasen largos períodos de tiempo sin arrendar afectando el flujo de ingresos y egresos.

4. A la dirección que continúe elaborando los estados financieros asumiendo la hipótesis de empresa en funcionamiento, que adopte la NIA 570 “Empresa en funcionamiento” como base para llevar a cabo la evaluación periódica de la hipótesis de empresa en funcionamiento, para permanecer alerta a cualquier circunstancia que pueda generar alguna duda significativa y poner en riesgo a la entidad para continuar realizando sus operaciones bajo la hipótesis de empresa en funcionamiento durante un período de tiempo previsible.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. Aguilar Catalán, José Antonio. “Método para la Investigación del Diagnóstico Socioeconómico (Pautas para el Desarrollo de las Regiones, en Países que han sido mal Administrados), 2ª. Edición, Praxis. División editorial, Vásquez, Industria Litográfica, Mayo 2009. 150 p.
2. Asamblea Nacional Constituyente, “Constitución Política de la República de Guatemala” Año 1985
3. Congreso de la República de Guatemala “Decreto No. 295 Ley Orgánica del Instituto Guatemalteco de Seguridad Social” Guatemala 1946
4. Congreso de la República de Guatemala “Decreto No. 2-70 Código de Comercio” Guatemala 1970.
5. Congreso de la República de Guatemala “Decreto No. 1441 Código de Trabajo y sus reformas” Guatemala 1971.
6. Congreso de la República de Guatemala “Decreto No. 6-91 del Código Tributario” Guatemala 1991
7. Congreso de la República de Guatemala “Decreto No. 26-92 Ley del Impuesto sobre la Renta” Guatemala 1992.
8. Congreso de la República de Guatemala “Decreto No. 27-92 Ley del Impuesto al Valor Agregado” Guatemala 1992
9. Congreso de la República de Guatemala “Decreto No. 37-92 Ley del impuesto de timbres fiscales y papel sellado especial para protocolos” Guatemala 1992
10. Congreso de la República de Guatemala “Decreto No. 70-94 Ley del Impuesto sobre la Circulación de Vehículos, Terrestres, Aéreos y Marítimos” Guatemala 1994
11. Congreso de la República de Guatemala “Decreto No. 26-95 Ley del Impuesto sobre Productos Financieros” Guatemala 1995
12. Congreso de la República de Guatemala “Decreto No. 15-98 Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles” Guatemala 1998

13. Congreso de la República de Guatemala “Decreto No. 73-2008 Ley del Impuesto de Solidaridad” Guatemala 2009.
14. Congreso de la República de Guatemala “Decreto 4-2012 Disposiciones para el fortalecimiento del sistema tributario y combate a la defraudación y el contrabando” Guatemala 2012
15. Congreso de la República de Guatemala “Decreto 10-2012 Ley de Actualización Tributaria” Guatemala 2012
16. Figueroa Palacios, José Domingo. Ponencia. Evaluación de Empresas. Universidad Nacional Autónoma de México. 2008.66 p.
17. International Auditing and Assurance Standards Board (2013). Normas Internacionales de Auditoría y Control de Calidad Edición 2013 Volumen I. (13ª. edición), México. Instituto Mexicano de Contadores Públicos. 1,080 p.
18. International Accounting Standards Board “Normas Internacionales de Contabilidad”, Edición 2013
19. Mauricio García, Carlos Roberto. Material Tutoría Normas Internacionales de Auditoría. Febrero 2011
20. Steven E. Bolten “Administración Financiera” editorial Thor, 576 p. 2011
21. Superintendencia de Administración Tributaria SAT. “Aplicación de Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados –PCGA- o Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF- para la presentación de los estados financieros en Guatemala” Unidad de orientación legal y derechos del contribuyente. Guatemala, 2009 34p.
22. Robbins, Stephen P. y Coulter, Mary. “Administración” 8a. edición. Person Educación de México, S.A. de C.V. México 2005. 614p.