

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS



“AUDITORÍA EXTERNA EN LA EVALUACIÓN DE LOS CONTRATOS DE FIDEICOMISO EN UN BANCO DEL SISTEMA”

TESIS

PRESENTADA A LA JUNTA DIRECTIVA DE LA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS

POR

EDGAR GIOVANNI CHIAN SÚCHITE

PREVIO A CONFERÍRSELE EL TÍTULO DE

CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR

EN EL GRADO ACADÉMICO DE

LICENCIADO

GUATEMALA, AGOSTO DE 2015

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

Decano	Lic. Luis Antonio Suárez Roldán
Secretario	Lic. Carlos Roberto Cabrera Morales
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**

Matemática-Estadística	Lic. Jorge Mario Fuentes Batz
Contabilidad	Lic. José Adán De León
Auditoría	Lic. Mario Danilo Espinoza Aquino

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

Presidente	Lic. M.Sc. Erick Orlando Hernández Ruiz
Secretario	Lic. José de Jesús Portillo Hernández
Examinador	Lic. Olivio Adolfo Cifuentes Morales

Guatemala, 29 de enero de 2014

Lic. José Rolando Secaida Morales
Decano de la Facultad de Ciencias Económicas
Universidad de San Carlos de Guatemala
Ciudad

Señor Decano:

En providencia dictada por esa Decanatura a su cargo, en el Dictamen AUD. 158-2011 de fecha 27 de mayo de 2011, donde fui designado como asesor del trabajo de tesis denominado **"AUDITORÍA EXTERNA EN LA EVALUACIÓN DE LOS CONTRATOS DE FIDEICOMISO EN UN BANCO DEL SISTEMA"** que debería desarrollar el señor **EDGAR GIOVANNI CHIAN SÚCHITE**, previo a su graduación como Contador Público y Auditor en el grado de Licenciado.

En atención a la designación de que fui objeto, he asesorado al señor Chian SúcHITE en el desarrollo del trabajo mencionado y tengo mucho agrado en manifestar que el trabajo en cuestión llena a cabalidad los propósitos que, a mi juicio, deberían conformar los trabajos de tesis de graduación profesional, por lo que recomiendo que el trabajo presentado por el señor Chian SúcHITE, sea aceptado para su discusión en el examen de tesis, previo a su investidura profesional.

Atentamente,



Lic. Héctor Roberto Menge Alvarado
Contador Público y Auditor
Colegiado No. CPA-2299

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE
GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS
ECONOMICAS

Edificio "S-8"

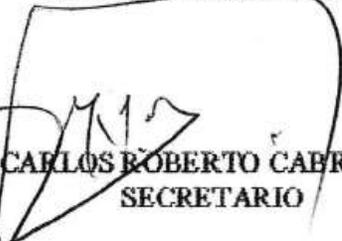
Ciudad Universitaria, Zona 12
GUATEMALA, CENTROAMERICA

**DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS. GUATEMALA,
SIETE DE JULIO DE DOS MIL QUINCE.**

Con base en el Punto cuarto, inciso 4.1, subinciso 4.1.1 del Acta 16-2015 de la sesión celebrada por la Junta Directiva de la Facultad el 15 de junio de 2015, se conoció el Acta AUDITORIA 69-2015 de aprobación del Examen Privado de Tesis, de fecha 10 de abril de 2015 y el trabajo de Tesis denominado: "AUDITORÍA EXTERNA EN LA EVALUACIÓN DE LOS CONTRATOS DE FIDEICOMISO EN UN BANCO DEL SISTEMA", que para su graduación profesional presentó el estudiante EDGAR GIOVANNI CHIAN SÚCHITE, autorizándose su impresión.

Atentamente,

"ID Y ENSEÑAR A TODOS"


LIC. CARLOS ROBERTO CABRERA MORALES
SECRETARIO




LIC. LUIS ANTONIO SUÁREZ ROLDÁN
DECANO



Smp.

Ingrid
PRENSAUC

DEDICATORIA

- A DIOS:** Gracias Señor, por la maravillosa vida que me has dado y todo lo recibido por ti.
- A MI MADRE:** Lidia Súchite
Por el esfuerzo hecho para llegar a ser lo que soy.
- A MI ESPOSA:** Alma Amanda Cruz Gamboa
Por su apoyo, inspiración, amor y comprensión.
- A MIS HIJAS:** Amanda Valeria y Giovanna Hiromi
Por ser la inspiración de cada meta alcanzada.
- A MI FAMILIA:** Por su apoyo incondicional, en especial a mi tío Rolando Chian (QEPD) y Cecilia Súchite (QEPD) por la inspiración de vida que fueron para mí.
- A MIS SUEGROS:** Hernán Cruz y Alma Gamboa
Por su gran apoyo.
- A MI ASESOR:** Lic. Héctor Roberto Monge Alvarado
Por su gran colaboración y apoyo brindado en la realización de este trabajo.
- A LA INSTITUCIÓN:** Caja de Ahorro y Préstamo del Personal del Banguat,
Por darme la oportunidad de crecer profesionalmente.
- A LA USAC:** Especialmente a la Facultad de Ciencias Económicas.
- A LOS CATEDRÁTICOS:** De la Escuela de Contaduría Pública y Auditoría,
Por el conocimiento transmitido para mi formación profesional.

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	i	
CAPÍTULO I		
EL SISTEMA BANCARIO		
1.1	Definición	1
1.2	Antecedentes	2
1.2.1	Antecedentes en Guatemala	4
1.3	Integración del sistema bancario guatemalteco	8
1.3.1	Grupos Financieros	8
1.3.2	Bancos	9
1.3.3	Sociedades Financieras	11
1.3.4	Casas de Cambio	12
1.3.5	Almacenes Generales de Depósito	13
1.3.6	Casas de Bolsa	14
1.3.7	Entidades Fuera de Plaza o Entidades Off Shore	15
1.3.8	Empresas Especializadas	16
1.3.9	Compañías Aseguradoras	18
1.4	La actividad bancaria	20
1.4.1	Importancia de la función bancaria	22
1.4.2	Características de las entidades bancarias y su actividad	22
1.4.3	Operaciones que realiza la banca	24
1.5	Marco jurídico	25
1.5.1	Constitución Política de la República de Guatemala	26
1.5.2	Disposiciones emitidas por la Junta Monetaria	26

1.5.3	Decreto 16-2002 del Congreso de la República de Guatemala, Ley Orgánica del Banco de Guatemala, y sus reformas	26
1.5.4	Decreto 17-2002 del Congreso de la República de Guatemala, Ley Monetaria, y sus reformas	26
1.5.5	Decreto 18-2002 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Supervisión Financiera, y sus reformas	27
1.5.6	Decreto 19-2002 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Bancos y Grupos Financieros, y sus reformas	27
1.5.7	Legislación general de la República de Guatemala	28
1.6	Órganos reguladores	28
1.6.1	Junta Monetaria	28
1.6.2	Banco de Guatemala	29
1.6.3	Superintendencia de Bancos	29

CAPÍTULO II

LOS FIDEICOMISOS Y SU CONSTITUCIÓN

2.1	Definición	30
2.2	Antecedentes históricos del fideicomiso	31
2.2.1	El Derecho romano	31
2.2.2	El Derecho inglés o anglosajón	34
2.2.3	El Fideicomiso en América latina	36
2.2.4	El Fideicomiso en Guatemala	37
2.3	Naturaleza jurídica	39
2.4	Características	40
2.4.1	Negocio típico	40
2.4.2	Contrato mercantil	40

2.4.3	Formal y solemne	40
2.4.4	Consensual	41
2.4.5	Tracto sucesivo	41
2.4.6	Negocio jurídico	41
2.4.7	Negocio oneroso	41
2.4.8	Puede ser bilateral o unilateral	42
2.5	Fines del fideicomiso	42
2.6	Objeto del fideicomiso	43
2.7	Elementos	43
2.7.1	Elementos personales	43
2.7.2	Elementos impersonales	44
2.7.3	Elementos reales	45
2.7.4	Elementos formales	45
2.8	Clasificación	45
2.8.1	Fideicomiso de administración	46
2.8.2	Fideicomiso de garantía	46
2.8.3	Fideicomiso de inversión	47
2.9	El fideicomiso público	48
2.10	El fideicomiso privado	48
2.11	Formas de constituirse	49
2.12	Aspectos administrativos, legales y financieros	49
2.12.1	Aspectos administrativos	49
2.12.2	Aspectos legales	50
2.12.3	Aspectos financieros	52

2.13	Derechos y obligaciones	52
2.13.1	Fideicomitente	52
2.13.2	Fiduciario	53
2.13.3	Fideicomisario	54
2.14	Plazo	55
2.15	El capital fideicometido	56
2.16	Nulidad y extinción	58
2.16.1	Nulidad	58
2.16.2	Extinción	59
2.17	Situación actual y utilización	59
2.18	Ventajas	61
2.18.1	Seguridad y confianza	62
2.18.2	Inembargabilidad del capital fideicometido	62
2.18.3	Flexibilidad para su constitución	62
2.18.4	Fideicomitente como beneficiario	62
2.18.5	Fiscalización adecuada	62
2.18.6	Exención de impuestos	63
2.18.7	Herramienta de servicio	63
2.18.8	Fuente de ingresos para los bancos	63
2.19	Empresas constructoras y urbanizadoras	63

CAPÍTULO III

LA AUDITORÍA EXTERNA

3.1	Generalidades	65
3.2	Planificación de la auditoría externa	68

3.2.1	Actividades preliminares de la auditoría	69
3.2.2	Estrategia general de auditoría	69
3.2.3	Plan de auditoría	70
3.3	Ejecución de la auditoría externa	71
3.3.1	Procedimientos de auditoría	72
3.3.2	Técnica de auditoría	73
3.4	Papeles de trabajo	73
3.5	Comunicación de resultados	74
3.5.1	Informe	75
3.5.2	Elementos básicos del informe	76

CAPÍTULO IV

AUDITORÍA EXTERNA EN LA EVALUACIÓN DE LOS CONTRATOS DE FIDEICOMISO EN UN BANCO DEL SISTEMA (CASO PRÁCTICO)

4.1	Carta de solicitud del cliente	79
4.2	Propuesta de servicios profesionales	80
4.3	Carta de aceptación	84
4.4	Aspectos generales del contrato a evaluar	85
4.4.1	Información financiera del fideicomiso	87
4.5	Plan de trabajo	98
4.6	Ejecución de la auditoría	103
4.7	Informe del contador público y auditor	178
	CONCLUSIONES	190
	RECOMENDACIONES	191
	REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	192
	WEBGRAFÍA	193

ÍNDICE DE TABLAS

No.	Nombre	Página
1	Grupos Financieros	9
2	Entidades del Sistema Bancario Guatemalteco	11
3	Sociedades Financieras	12
4	Casas de Cambio	13
5	Almacenes Generales de Depósito	14
6	Casas de Bolsa	15
7	Entidades Fuera de Plaza	16
8	Empresas Especializadas	17
9	Compañías Aseguradoras	19
10	Capital fideicometido en el Sistema Bancario	57
11	Integración de fideicomisos en el Sistema Bancario	60

ÍNDICE DE FIGURAS

No.	Nombre	Página
1	Capital fideicometido en el Sistema Bancario	58
2	Integración de fideicomisos en el Sistema Bancario	61

INTRODUCCIÓN

En la actualidad en el ámbito financiero, ha venido cobrando auge el tema de los Fideicomisos, siendo visualizados como una herramienta apropiada respecto a la administración de recursos. En Guatemala se ha venido relacionado esta figura para manejar los recursos que otros países amigos e instituciones internacionales han aportado en los momentos de crisis por desastres naturales, logrando así devolver a las áreas afectadas servicios esenciales, tal es el caso de vivienda, infraestructura vial, salud, alimentación, entre otros.

La administración de los fideicomisos, en Guatemala, es llevada a cabo por los bancos y sociedades financieras constituidas en el país, brindando confianza y seguridad en la administración de los recursos y ofreciendo a sus usuarios versatilidad en sus productos financieros.

Los bancos cuentan con departamentos de fideicomiso que se encargan de la administración de los mismos, pero estos necesitan una adecuada evaluación de la buena administración de los fideicomisos. No obstante a que los bancos también cuentan con un departamento de auditoría interna que evalúa el funcionamiento del departamento de fideicomisos, las personas involucradas pueden solicitar al banco que los contratos de fideicomiso sean evaluados por un auditor independiente y que se realice una auditoría externa de los contratos.

Por consiguiente, en este trabajo de tesis se presenta una auditoría externa en la evaluación de los contratos de fideicomiso en un banco del sistema, conteniendo en el capítulo I una breve descripción del sistema bancario, sus antecedentes y evolución de la banca en Guatemala, el marco jurídico bancario y los órganos que regulan la actividad bancaria en Guatemala.

En el capítulo II se muestra la definición y antecedentes del fideicomiso, sus características, elementos, fines, plazo y todos los aspectos administrativos,

legales y financieros relacionados al mismo, que ayuden a la comprensión del tema que se presenta.

En el capítulo III se hace énfasis en las generalidades de una auditoría externa conforme a las Normas Internacionales de Auditoría -NIA-, desde la planificación, siguiendo con la ejecución y finalizando con el informe, en el cual se comunican los resultados obtenidos de la evaluación.

En el capítulo IV se desarrolla el caso práctico de una Auditoría Externa en la evaluación de los contratos de fideicomiso en un banco del sistema, en el que se presenta un fideicomiso de administración para el desarrollo de un proyecto habitacional y para el cual se realiza un trabajo de auditoría externa para verificar la correcta administración del fideicomiso, conduciendo la auditoría conforme a las Normas Internacionales de Auditoría -NIA-. En este capítulo también se presentan los tres procedimientos o etapas obligatorias para que un Contador Público y Auditor pueda realizar el trabajo de auditoría, planificación, ejecución e informe.

Por último, se presentan las conclusiones y recomendaciones derivadas del trabajo realizado, así como las referencias bibliográficas consultadas.

Este trabajo de tesis es un aporte que desea enriquecer el conocimiento del profesional de Contaduría Pública y Auditoría, proporcionando las bases y herramientas para la evaluación de los contratos de fideicomiso en un banco del sistema y proveer información de las bases sobre las cuales se constituyen los contratos de fideicomiso. Es necesario hacer mención que en el desarrollo del caso práctico se logró comprobar la hipótesis planteada, al afirmar que la Planificación, Ejecución y Comunicación de los Resultados son los tres procedimientos obligatorios para que un Contador Público y Auditor pueda realizar una Auditoría Externa de los Contratos de Fideicomiso administrados en un Banco del Sistema Bancario Guatemalteco.

CAPÍTULO I

EL SISTEMA BANCARIO

El Sistema Bancario, como parte de un Sistema Financiero, constituye un conjunto de unidades entrelazadas armónicamente, cuya función general es la intermediación financiera, que no es más que la canalización de los excedentes económicos hacia la inversión, contribuyendo de esta manera al desarrollo económico de un país.

1.1 Definición

En el Diccionario de Administración y Finanzas del Grupo Océano se define a un Sistema Bancario como “el conjunto de instituciones financieras de depósito de un país”.

De acuerdo a Sergio Rodríguez Azuero el Sistema Bancario es “el conjunto de autoridades, entidades e instituciones que señalan las normas, realizan y controlan la intermediación en el crédito”. (15:97)

Con esto se puede concluir que el Sistema Bancario, es el conjunto de instituciones reguladas cuya misión fundamental es actuar como intermediarios financieros, centralizando los capitales dispersos que se encuentran disponibles y redistribuyéndolos luego en operaciones de inversión a favor de quienes necesitan el capital para producir, esto, junto a la normativa legal que regula estas operaciones, las instituciones que regulan dicha normativa y la confianza del usuario, constituyen la plataforma sobre la que descansa el Sistema Bancario de cualquier país.

La estructura del Sistema Bancario en Guatemala gira alrededor del sistema de Banca Central, de acuerdo al artículo 132 y 133 de la Constitución Política de la

República de Guatemala, las actividades monetarias, bancarias y financieras, estarán organizadas bajo el sistema de banca central, el cual está dirigido por la Junta Monetaria, quién tendrá a su cargo la determinación de la política monetaria, cambiaria y crediticia, ejerciendo la dirección suprema del Banco de Guatemala y de la Superintendencia de Bancos.

1.2 Antecedentes

La actividad bancaria ha venido desarrollándose a través del tiempo y su evolución ha estado determinada por una serie de hechos y acontecimientos que han propiciado que hoy día sea una función profesional.

Las continuas guerras de religión que atravesaron y fragmentaron la Europa del siglo XVI marcaron e impulsaron el paso de la Edad Media a la modernidad. Aunque los antecedentes más remotos de las instituciones financieras y de la banca puedan remontarse a la antigüedad, con las primeras operaciones comerciales ligadas a los templos de Mesopotamia o al código babilónico sobre préstamos y depósitos del año 1800 a.C., el origen de los bancos tal como los conocemos hoy en día data, precisamente, de esa Europa del siglo XVI caracterizada por la guerra.

Muchas de las funciones de los bancos, como la de guardar fondos, prestar dinero y garantizar préstamos, así como el cambio de monedas, pueden rastrearse hasta la antigüedad. Durante la Edad Media, los caballeros templarios, miembros de una orden militar y religiosa, no sólo almacenaban bienes de gran valor sino que también se encargaban de transportar dinero de un país a otro. Las grandes familias de banqueros del renacimiento, como los Medici de Florencia prestaban dinero y financiaban parte del comercio internacional. Los primeros bancos modernos aparecieron durante el siglo XVII: el Riksbank en Suecia (1656), y el Banco de Inglaterra (1694).

La fundación del Banco de Inglaterra marca un paso importante en la evolución bancaria, como es el de haber creado el billete de banco, que ha contribuido a facilitar los pagos, aunque trajo consigo la posibilidad del abuso de emisiones excesivas, con los problemas monetarios que ello acarrea. No obstante que el Banco de Inglaterra tuvo desde su creación características del banco central moderno, fue hasta el siglo XIX cuando se le concedió definitivamente la exclusividad de la emisión monetaria.

Los orfebres ingleses del siglo XVII constituyeron el modelo de partida de la banca contemporánea. Guardaban oro para otras personas, a quienes tenían que devolvérselo si así les era requerido. Pronto descubrieron que la parte de oro que los depositantes querían recuperar era sólo una pequeña parte del total depositado. Así, podían prestar parte de este oro a otras personas, a cambio de un instrumento negociable o pagaré y de la devolución del principal y de un interés. Con el tiempo, estos instrumentos financieros que podían intercambiarse por oro pasaron a reemplazar a éste. Resulta evidente que el valor total de estos instrumentos financieros excedía el valor de oro que los respaldaba.

La esencia de la banca, a lo largo de los años ha tenido un factor común, el dinero. Históricamente se ha empleado una gran variedad de mercancías como medio de cambio, ya en el siglo XIX, por los inconvenientes que mostraban los elementos citados, el dinero-mercancía se limitaba a los metales, la mayoría de las clases de dinero empleados tendían a ser valiosas o útiles por sí mismas.

La edad del dinero-mercancía dejó paso al dinero-papel, de tal manera que hoy la esencia del dinero, su naturaleza intrínseca, queda al descubierto. El dinero como tal y no como mercancía, no se busca por sí mismo sino por las cosas que se pueden comprar con él. No se desea consumir dinero directamente, sino más bien, utilizarlos desprendiéndose de él. El dinero viene a ser una convención social artificial, por su conveniencia como medio de cambio.

Hoy en día es la era del dinero bancario, es decir, que de los cheques firmados contra un depósito en un banco u otras instituciones financieras la modalidad ha evolucionado al uso de tarjetas de crédito, de débito, de transacciones electrónicas y del manejo de derechos, a través de la banca del futuro, utilizando chips especializados con débitos y créditos a las cuentas automáticamente, sin el uso de cheques o tarjetas, aún internacionalmente.

1.2.1 Antecedentes en Guatemala

Después de la independencia y hasta la revolución liberal de 1871, la moneda corriente de Centro América fue casi la misma que dejaron los españoles. En 1869, el gobierno de Guatemala adoptó el sistema decimal como base de moneda, de modo que el peso de oro se consideró dividido en céntimos, en lugar de 8 reales, con un valor aproximado al dólar oro de Estados Unidos de América.

Después de la Revolución Liberal a través del decreto 121 del 23 de marzo de 1874, se fundó el Banco Nacional de Guatemala, el cual fue inaugurado por el presidente de la República, General Justo Rufino Barrios, con un capital estimado de dos millones de pesos, producto de la venta de parte de las propiedades que la administración pública de la época confiscó a la Iglesia Católica. Este fue el primer banco autorizado a efectuar operaciones bancarias regulares, incluyendo la emisión y circulación de billetes de curso legal, garantizados por el gobierno contra efectivo o documentos, con vencimiento a un plazo no mayor de tres meses. También acostumbró dar dinero prestado, más o menos al 6% anual, con garantía hipotecaria, para competir con los banqueros y comerciantes privados individuales que hacían una especie de negocio bancario en similares términos.

En 1876 se suspendió los pagos en especie contra la presentación de billetes de banco y se ordenó su liquidación, dejando de existir el mismo año.

Sin embargo, este fue el acontecimiento que ocasionó el surgimiento de una cadena de bancos en el territorio nacional, en 1877 se fundó el Banco Internacional; en 1878 se creó el Banco Colombiano; en 1881 se fundó el Banco de Occidente; en 1891 el Banco Comercial de Guatemala; en 1891 el Banco Americano; en 1893 el Banco Agrícola Hipotecario; en 1894 el Banco de Guatemala, como banco privado.

Estos primeros bancos, realizaban operaciones como préstamos con garantía hipotecaria, prendaria o fiduciaria, recepción de depósitos tanto de moneda como en documentos, compraban y vendía metales preciosos, adicionalmente tenían la facultad de emitir billetes pagaderos al portador y a la vista.

Durante ese período las instituciones bancarias trabajaban discrecionalmente, sin un marco regulatorio por parte del Estado, al extremo que varios bancos estaban facultados para emitir moneda, lo que produjo un gran desorden monetario financiero por más de 30 años, llegándose al extremo de que el peso que se había creado en 1869 con un valor equivalente al dólar de los Estados Unidos de América, descendió al sesenta por uno, lo cual obligó al Estado a mediados de los años veinte del siglo XIX, a realizar la primera reforma Monetaria y Bancaria del país, impulsada por el gobierno del General José María Orellana, en el año de 1924.

El presidente José María Orellana invitó de nuevo al profesor Edwin Walter Kemmerer a visitar el país y proponer un plan de reforma financiera, luego de que en el año 1919 el gobierno de Manuel Estrada Cabrera invitó al profesor Kemmerer para estudiar las condiciones monetarias del país y hacer las recomendaciones que el caso ameritara para emprender la reforma, recomendando entre otras medidas, el establecimiento de un banco central que sería el agente fiscal del gobierno y que tendría el derecho exclusivo de emitir billetes. Antes de ello, en 1923, Orellana había promulgado un decreto que

establecía una "Caja Reguladora" para estabilizar los tipos de cambio, la cual se convertiría en el embrión del Banco Central de Guatemala.

En noviembre de 1924 fue promulgada la Ley Monetaria de la República de Guatemala, que daba vida a la nueva unidad monetaria, el Quetzal, bajo el régimen del patrón oro clásico. En 1925, el gobierno publicó las bases de lo que debería ser el banco central y solicitó propuestas de redacción de la ley correspondiente a los diferentes sectores interesados. Finalmente, mediante Acuerdo Gubernativo del 30 de junio de 1926, se fundó el Banco Central de Guatemala, que coronó la obra de la reforma económica del Gobierno de Orellana. El Banco Central de Guatemala, estaba constituido por un capital mixto, aportado por el Estado y por la banca privada.

Las reformas emprendidas pusieron fin a la emisión monetaria desordenada, crearon un respaldo real a la moneda nacional, estabilizaron su paridad e instauraron el orden en los flujos bancarios y financieros del país. De esta manera, los demás bancos dejaron de efectuar la función de emisores y tuvieron que convertirse en instituciones bancarias con operaciones únicamente comerciales e hipotecarias.

La creación de esta primera reforma monetaria y bancaria se realizó bajo la dirección de los expertos guatemaltecos: Enrique Martínez Sobral y Carlos Zachrisson y tuvo dentro de sus principales objetivos, detener la inflación interna, rehacer y estabilizar la moneda guatemalteca y consolidar el sistema financiero de la época, mediante la creación de un banco emisor único.

Las actividades del Sistema Bancario se regían por el Decreto Legislativo 1406, Ley de Instituciones de Crédito, de fecha 21 de mayo de 1925 y la institución fiscalizadora era el Departamento Monetario y Bancario del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, actualmente Ministerio de Finanzas Públicas.

La recesión económica a nivel nacional y mundial de la época y la primera reforma financiera bancaria, desencadenaron el desaparecimiento de los bancos privados existentes, siendo el Banco de Occidente el único sobreviviente de esta crisis. Antes de la última reforma monetaria surgen dos instituciones bancarias, en 1930 el Crédito Hipotecario Nacional y el Banco de Londres y América del Sur en 1936.

La segunda reforma Monetaria y Bancaria del Sistema Bancario Nacional, surgió a mediados de los años cuarenta, el que definió la estructura financiera del Sistema Bancario Nacional actual, incorporando los progresos más avanzados de la época en materia de teoría y prácticas bancarias, con la suficiente flexibilidad para dotar al Sistema Bancario Guatemalteco de la plataforma jurídica necesaria para propiciar su desarrollo, que ha logrado hasta ahora. Derivado de la nueva legislación se creó el Banco de Guatemala mediante el decreto 215 del Congreso de la República, Ley Orgánica del Banco de Guatemala, heredando así las funciones del antiguo Banco Central de Guatemala. Además también se crearon la Junta Monetaria y la Superintendencia de Bancos.

Conjuntamente con la Ley Orgánica del Banco de Guatemala, la Ley Monetaria (Decreto 203) y la Ley de Bancos (Decreto 315 del Congreso de la República), conformaba un cuerpo armonioso de legislación financiera que dotaba al país de un marco legal a la altura de las que entonces eran las más modernas teorías y técnicas financieras, tal como fue el caso en muchos países de Latinoamérica que alrededor de esas épocas adoptaron también regímenes legales similares al guatemalteco, inspirados en las nuevas tendencias provenientes de Bretton Woods. Esta reforma se culminó durante el gobierno revolucionario del Doctor Juan José Arévalo, y fue conducida bajo el liderazgo del Doctor Manuel Noriega Morales, Ministro de Economía y, posteriormente, primer presidente del Banco de Guatemala, cuyo equipo de trabajo contó con la asesoría del Doctor Robert Triffin y de David Grove, economistas del sistema de la Reserva Federal de los EE.UU.

1.3 Integración del sistema bancario guatemalteco

En la economía de un país poseer un Sistema Financiero bien estructurado es prácticamente tener un buen funcionamiento y crecimiento de la economía.

En Guatemala el Sistema Financiero se encuentra dividido en dos grandes segmentos, el Sector Financiero Regulado y el Sistema Financiero No Regulado, el primero sujeto a la vigilancia y supervisión de la Superintendencia de Bancos y el segundo responde a una base legal genérica, el Código de Comercio.

El Sector Financiero Regulado esta subdividido en un sistema bancario y uno no bancario y se encuentra regido conforme a los establecido en la Ley de Bancos y Grupos Financieros, Decreto 19-2002. El Sistema Bancario incluye tanto a los bancos como a las sociedades financieras. Por su parte, el Sistema No Bancario se encuentra conformado por Almacenes Generales de Depósito, Compañías de Seguros, Compañías de Fianzas, Casas de Cambio, el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas -FHA- y todas aquellas empresas y/o entidades, que de acuerdo a la ley, conforman los grupos financieros y se encuentran reguladas de acuerdo a su ley específica.

1.3.1 Grupos Financieros

“Es la agrupación de dos o más personas jurídicas que realizan actividades de naturaleza financiera, de las cuales una de ellas deberá ser banco” (16:85), que operan de forma integrada bajo el compromiso de seguir políticas comunes.

Conforme a la Ley de Bancos y Grupos Financieros, Decreto 19-2002, los Grupos Financieros pueden estar conformados por una empresa controladora, la cual será el banco, sociedades financieras, casas de cambio, almacenes generales de depósito, compañías aseguradoras, compañías afianzadoras,

empresas especializadas en emisión y/o administración de tarjetas de crédito, empresas de arrendamiento financiero, empresas de factoraje, casas de bolsa, entidades fuera de plaza o entidades off shore y las empresas que califique la Junta Monetaria. Los Grupos Financieros legalmente autorizados para operar en el país, al 31 de diciembre de 2014 son los siguientes:

Tabla 1
Grupos Financieros
Al 31 de diciembre de 2014

No.	Grupo Financiero	Inicio de Operaciones
1	Agromercantil	09-09-2004
2	Corporación BI	27-09-2004
3	BAC-Credomatic	09-02-2005
4	Citibank de Guatemala	09-02-2005
5	De Occidente	10-06-2005
6	Banco Internacional	29-08-2005
7	G&T Continental	31-10-2005
8	Banrural	28-11-2007
9	De los Trabajadores	29-09-2010
10	Vivibanco	29-06-2011

Fuente: www.sib.gob.gt

1.3.2 Bancos

Son instituciones financieras, las cuales cumplen con la función de mediar entre quienes cuentan con dinero y quienes los necesitan, es decir, captan dinero para colocarlo por medio de financiamiento, a través de instrumentos que ayudan a administrarlo y disponer de él con seguridad. En el Sistema Bancario Guatemalteco existen diferentes tipos de bancos que tratan de cubrir todas las

necesidades financieras de la economía del país. De acuerdo a la Ley de Bancos y Grupos Financieros, Decreto 19-2002 del Congreso de la República de Guatemala, la denominación de banco comprende a los bancos constituidos en el país, así como a las sucursales de bancos extranjeros establecidas en el mismo, por lo que conforme a esto los bancos se pueden clasificar de la siguiente manera:

a. Bancos Nacionales

Son instituciones financieras constituidas legalmente en territorio nacional, ya sea con capital proveniente del Estado o sector privado, siendo estas últimas constituidas como sociedades anónimas, con arreglo a la legislación general y con la observancia de lo establecido en la Ley de Bancos y Grupos Financieros, Decreto No. 19-2002.

b. Bancos Extranjeros

Son bancos constituidos en el extranjero y autorizados por la Junta Monetaria para que puedan operar en el país mediante sucursales legalmente establecidas, debiendo registrar oficinas de representación para promover sus negocios y otorgar financiamiento en el territorio nacional, nombrando a un representante legal para operar dicha oficina, el cual deberá inscribirse en el registro que establezca la Superintendencia de Bancos.

Al mes de diciembre de 2014 operan en Guatemala 18 bancos autorizados, de los cuales 17 son bancos nacionales y uno es extranjero, como se puede apreciar en la siguiente Tabla:

Tabla 2
Entidades del Sistema Bancario Guatemalteco
Al 31 de diciembre de 2014

No.	Entidad Bancaria	Fecha de Apertura	Tipo de Banco
1	Crédito Hipotecario Nacional	06-10-1930	Nacional
2	Inmobiliario, S.A.	13-12-1958	Nacional
3	De los Trabajadores	01-02-1966	Nacional
4	Industrial, S.A.	17-06-1968	Nacional
5	De Desarrollo Rural, S.A.	03-05-1971	Nacional
6	Internacional, S.A.	12-07-1976	Nacional
7	Reformador, S.A.	26-11-1990	Nacional
8	Citibank, N.A. Sucursal Guatemala	03-12-1990	Extranjero
9	Vivibanco, S.A.	22-11-1993	Nacional
10	Ficohsa de Guatemala, S.A.	20-03-1995	Nacional
11	Promérica, S.A.	17-05-1995	Nacional
12	De Antigua, S.A.	21-07-1997	Nacional
13	De América Central, S.A.	29-12-1997	Nacional
14	Citibank de Guatemala, S.A.	02-08-1999	Nacional
15	Agromercantil de Guatemala, S.A.	30-11-2000	Nacional
16	G&T Continental, S.A.	01-06-2001	Nacional
17	De Crédito, S.A.	30-11-2005	Nacional
18	Azteca de Guatemala, S.A.	20-05-2007	Nacional

Fuente: www.sib.gob.gt

1.3.3 Sociedades Financieras

De acuerdo al artículo No. 1 del Decreto Ley Número 208, Ley de Sociedades Financieras Privadas, son definidas como instituciones especializadas en operaciones de banca de inversión que no captan depósitos y sus operaciones activas son de mediano y largo plazo, constituyéndose en forma de sociedades

anónimas. En la siguiente Tabla se muestran las Sociedades Financieras autorizadas para operar:

Tabla 3
Sociedades Financieras
Al 31 de diciembre de 2014

No.	Financiera	Inicio de Operaciones
1	Corporación Financiera Nacional	02-01-1973
2	Industrial, S.A.	13-04-1981
3	De Inversión, S.A.	28-12-1981
4	Rural, S.A.	10-01-1990
5	De Occidente, S.A.	06-09-1990
6	De Capitales, S.A.	07-07-1992
7	Summa, S.A.	14-01-1994
8	San Miguel, S.A.	02-11-1994
9	Agromercantil, S.A.	12-08-1996
10	MVA, S.A.	03-10-1996
11	Consolidada, S.A.	04-08-1997
12	De los Trabajadores, S.A.	18-02-1998
13	Credicorp, S.A.	03-12-2001
14	G&T Continental, S.A.	01-03-2005

Fuente: www.sib.gob.gt

1.3.4 Casas de Cambio

Son las instituciones no bancarias que tienen como función principal la compra y venta de divisas, se constituyen en forma de sociedades anónimas, son autorizadas por la Junta Monetaria y son supervisadas por la Superintendencia de Bancos.

Las Casas de Cambio se encuentran reguladas por el Decreto No. 94-2000, Ley de Libre Negociación de Divisas. De acuerdo a la información en la página web de la Superintendencia de Bancos, las casas de cambio autorizadas son:

Tabla 4
Casas de Cambio
Al 31 de diciembre de 2014

No.	Entidad	Inicio de Operaciones
1	Lafise Guatemala, S.A.	17-07-1995
2	Multinacional de Servicios Cambiarios, S.A.	01-05-2010

Fuente: www.sib.gob.gt

1.3.5 Almacenes Generales de Depósito

Son instituciones privadas que tienen el carácter de auxiliares de crédito, cuya actividad es la guarda y custodia, el manejo y la distribución, la compra y la venta por cuenta ajena, de mercaderías o productos y la emisión de Certificados de Depósito y Bonos de Prenda. Para el inicio de sus operaciones se requiere previa autorización de la Junta Monetaria y deben ser constituidas en forma de sociedades anónimas.

Los Almacenes Generales de Depósito adquieren el carácter de auxiliares de crédito debido a que a través de ellos se canalizan préstamos de tipo prendario con garantía de las mercaderías depositadas. La Ley de Almacenes Generales de Depósito, Decreto No. 1746, regula a las Compañías Almacenadoras.

Las Compañías Almacenadoras autorizadas para operar en el país, al 31 de diciembre de 2014, son:

Tabla 5
Almacenes Generales de Depósito
Al 31 de diciembre de 2014

No.	Entidad	Inicio de Operaciones
1	Almacenes de Depósito del CHN de Guatemala	30-06-1937
2	Almacenadora Guatemalteca, S.A.	14-08-1969
3	Almacenes Generales, S.A.	16-02-1970
4	Almacenadora Integrada, S.A.	04-06-1971
5	Central Almacenadora, S.A.	02-10-1972
6	Centroamericana de Almacenes, S.A.	01-04-1980
7	Almacenadora del País, S.A.	19-09-1980
8	Almacenadora Internacional, S.A.	22-05-1981
9	Almacenes y Servicios, S.A.	01-10-1981
10	Almacenadora de la Nación, S.A.	16-09-1993
11	Almacenadora Corporativa, S.A.	26-09-1994
12	Almacenadora de la Producción, S.A.	04-11-1994
13	Almacenes y Silos, S.A.	21-01-1997
14	Almacenadora Tecún Umán, S.A.	06-01-2000
15	Almacenadora Pelicano, S.A.	11-10-2000

Fuente: www.sib.gob.gt

1.3.6 Casas de Bolsa

De acuerdo al Decreto No. 34-1996, “son instituciones de derecho mercantil que tienen por objeto la prestación de servicios para facilitar las operaciones bursátiles.”(5:4) A través de la Bolsa, vincula la oferta y demanda de valores, mercancías y otros negocios relacionados con los mismos, mediante el cruce de títulos valores, actuando en representación de inversionistas y de empresas que necesitan financiarse.

Deben inscribirse en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías. Al 31 de diciembre de 2014, las Casas de Bolsa autorizadas por la Junta Monetaria para poder operar en el país son:

Tabla 6
Casas de Bolsa
Al 31 de diciembre de 2014

No.	Entidad	Inicio de Operaciones
1	Asesores Bursátiles de Occidente, S.A.	04-07-2003
2	Mercado de Transacciones, S.A.	04-07-2003
3	Sociedad de Corretaje de Inversiones en Valores, S.A.	04-07-2003
4	Agrovalores, S.A.	23-07-2003
5	G&T Contivalores, S.A.	30-07-2003
6	Bac Valores Guatemala, S.A.	13-08-2003
7	Asesoría en Valores, S.A.	22-10-2003
8	Internacional Casa de Bolsa, S.A.	03-03-2004
9	Casa de Bolsa G&T Continental, S.A.	22-10-2004
10	Citinversiones, S.A.	17-03-2008

Fuente: www.sib.gob.gt

1.3.7 Entidades Fuera de Plaza o Entidades Off Shore

Son las instituciones “dedicadas principalmente a la intermediación financiera, constituidas o registradas bajo leyes de un país extranjero, que realizan sus actividades principalmente fuera de dicho país.” (5:126). Deberán obtener la aprobación de la Junta Monetaria para operar en el país y formar parte de un Grupo Financiero. Al 31 de diciembre de 2014, las Entidades Fuera de Plaza o Entidades Off Shore autorizadas son:

Tabla 7
Entidades Fuera de Plaza
Al 31 de diciembre de 2014

No.	Entidad	Grupo Financiero	Inicio de Opera.
1	Occidente International Corporation	De Occidente	09-07-2003
2	Westrust Bank (International) Limited	Corporación BI	09-07-2003
3	Mercom Bank Ltd.	Agromercantil	30-07-2003
4	BAC Bank Inc.	Bac-Credomatic	01-10-2003
5	GTC Bank Inc.	G&T Continental	19-11-2003
6	Transcom Bank (Barbados) Limited	Reformador	26-11-2003
7	Citibank Central America (Nassau) Limited	Citibank de Guatemala	16-12-2009

Fuente: www.sib.gob.gt

1.3.8 Empresas Especializadas

Son las empresas dedicadas a la actividad de naturaleza financiera, que otorgan créditos para financiar las operaciones de tarjetas de crédito, factoraje, arrendamiento y las que determine la Junta Monetaria. Financian sus operaciones con su propio capital, crédito bancario y con la creación y colocación de títulos valores en oferta pública bursátil. Estas empresas se encuentran reguladas en el Decreto No. 19-2002, Ley de Bancos y Grupos Financieros.

Las empresas de tarjetas de crédito son las especializadas en la emisión de tarjetas de crédito a nombre de una persona, otorgándole una línea de crédito para ser utilizada para la adquisición de bienes, servicios o el retiro de dinero en efectivo, entre otros.

Las empresas de factoraje son aquellas que reciben facturas o derechos de cobro de una o varias empresas, a cambio de que dichas entidades les paguen

anticipadamente a estas empresas el valor de las facturas o derechos de cobro, descontando una comisión o tasa de descuento

Las arrendadoras financieras son aquellas empresas que son dueñas de bienes y que ponen a disposición de otras a cambio de una remuneración pagada periódicamente durante un plazo determinado.

Las empresas especializadas para operar en el país, al 31 de diciembre de 2014, son:

Tabla 8
Empresas Especializadas
Al 31 de diciembre de 2014

No.	Entidad	Inicio de Operaciones
1	Contécnica, S.A.	04-07-2003
2	Tarjetas de Crédito de Occidente, S.A.	04-07-2003
3	Tarjetas Agromercantil, S.A.	23-07-2003
4	Credomatic de Guatemala, S.A.	13-08-2003
5	G&T Conticredit, S.A.	22-10-2003
6	Cititarjetas de Guatemala, Limitada	02-03-2009
7	Departamento de Monte de Piedad del CHN de Guatemala	15-10-1937
8	Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas -FHA-	07-06-1961
9	Arrendadora Agromercantil, S.A.	23-07-2003
10	Interconsumo, S.A.	03-03-2004
11	Citivalores, S.A.	17-03-2008

Fuente: www.sib.gob.gt

1.3.9 Compañías Aseguradoras

Las Compañías Aseguradoras son las entidades que se obligan a resarcir un daño o pagar una cantidad de dinero al presentarse la eventualidad prevista en un contrato de seguro, asumen el riesgo al que está sujeto un bien, persona, institución o empresa, a cambio de una compensación. Las Compañías Aseguradoras deben constituirse en forma de sociedad anónima.

Las Compañías Afianzadoras son entidades que mediante un contrato de fianza, a cambio de una retribución, se compromete con el beneficiario a responder de las obligaciones de otro, llamado fiado, por incumplimiento de este último. El fiado es la persona individual o jurídica responsable de cumplir la obligación descrita en la fianza. El beneficiario es la persona individual o jurídica a cuyo favor se emite la fianza. Debe de constituirse en forma de sociedad anónima. De acuerdo al Decreto No. 25-2010 y sus reformas, este tipo de compañías adquirirán la calidad de aseguradoras para operar el seguro de caución, lo que anteriormente se conocía como fianza.

Las Compañías Aseguradora están reguladas por la Ley de la Actividad Aseguradora, Decreto No. 25-2010. Al 31 de diciembre de 2014, las Compañías Aseguradoras autorizadas para operar en el país son las siguientes:

Tabla 9
Compañías Aseguradoras
Al 31 de diciembre de 2014

No.	Entidad	Inicio de Operaciones
1	Departamento de Seguros y Previsión del CHN de Guatemala	25-09-1942
2	Seguros G&T, S.A.	23-03-1948
3	BMI Compañía de Seguros de Guatemala, S.A.	30-11-1951
4	Seguros Universales, S.A.	26-12-1962
5	AIG Seguros Guatemala, S.A.	17-11-1967
6	Pan-American Life Insurance de Guatemala, Compañía de Seguros, S.A.	28-12-1967
7	Seguros Alianza, S.A.	29-03-1968
8	Aseguradora General, S.A.	04-04-1968
9	Seguros El Roble, S.A.	03-09-1973
10	Aseguradora Guatemalteca, S.A.	24-02-1978
11	Seguros de Occidente, S.A.	21-06-1979
12	Aseguradora La Ceiba, S.A.	06-11-1987
13	Aseguradora de los Trabajadores, S.A.	26-08-1994
14	Columna, Compañía de Seguros, S.A.	01-11-1994
15	MAPFRE, Seguros Guatemala, S.A.	19-05-1997
16	Seguros Agromercantil, S.A.	22-07-1998
17	Aseguradora Rural, S.A.	02-11-1999
18	Departamento de Fianzas del CHN de Guatemala	29-09-1934
19	Afianzadora Guatemalteca, S.A.	23-11-1945
20	Afianzadora G&T, S.A.	04-04-1968
21	Aseguradora Fidelis, S.A.	05-05-1977
22	Fianzas de Occidente, S.A.	09-01-1981
23	Fianzas El Roble, S.A.	18-07-1983
24	Seguros Privanza, S.A.	21-02-1984
25	Corporación de Fianzas, Confianza, S.A.	21-03-1994
26	Afianzadora Solidaria, S.A.	03-01-1995
27	Afianzadora de la Nación, S.A.	14-04-2000
28	Bupa Guatemala, Compañía de Seguros, S.A.	27-06-2014

Fuente: www.sib.gob.gt

1.4 La actividad bancaria

De acuerdo al Decreto 19-2002, Ley de Bancos y Grupos Financieros, “únicamente los bancos autorizados conforme esta Ley podrán usar en su razón social o denominación, en su nombre comercial o en la descripción de sus negocios, las palabras “banco”, “banquero”, “operaciones bancarias” u otras derivadas de estos términos”. (16:79)

El banco es una empresa cuya actividad consiste en la intermediación financiera, la cual radica en recibir fondos del público para colocarlos mediante préstamos a los usuarios que lo requieran. Giran alrededor de una doble corriente de capitales, ociosos, que acuden al banco por no ser inmediatamente necesitados por sus dueños pero que sí son necesitados por aquellas personas urgidas de invertir.

De los fondos captados, debe tener una cantidad suficiente para atender los posibles retiros de sus depositantes, esto responde a las exigencias propias de los bancos para asegurar su normal desenvolvimiento.

En el artículo 43 de la Ley Orgánica del Banco de Guatemala se ha fijado con carácter obligatorio, que las entidades bancarias deben mantener cierta reserva en el Banco Central, es decir, encaje bancario, que consiste en una suma de dinero depositada en el Banco de Guatemala, de inmediata exigibilidad, como un porcentaje (14.6%) de los depósitos bancarios, en moneda nacional o extranjera, además de requerir la constitución obligatoria de inversiones en valores, como una reserva de liquidez adicional, para poder enfrentar eventualidades y como parte de la política monetaria, siendo también las operaciones pasivas, contingentes o de servicios que realicen los bancos, incluyendo las operaciones que deriven de los fideicomisos, sujetas a encaje bancario.

Por otra parte, el Sistema Bancario Guatemalteco, cuenta con un Fondo para la Protección del Ahorro (FOPA) que cubre hasta Q 20,000.00 o su equivalente en moneda extranjera, por persona individual o jurídica que tenga depósitos constituidos en un banco nacional privado o sucursal de banco extranjero, los depósitos cubiertos son los monetarios, ahorro y plazo fijo constituidos en moneda nacional o extranjera. El Banco de Guatemala es el administrador de los recursos del fondo y es el que calcula, con base en la información proporcionada por la Superintendencia de Bancos, las cuotas que las bancas deben aportar mensualmente.

Los ingresos provienen, principalmente, de los intereses que cobra por los préstamos, además de comisiones por los otros servicios que brinda vinculados con la actividad, como operaciones cambiarias, pagos, cobros, fideicomisos, entre otros. Los bancos invierten sus disponibilidades en colocaciones de corto plazo, generalmente inversiones en títulos públicos, lo que le genera también ingresos, que completan sus ganancias.

Sus egresos están constituidos, principalmente, por el costo de los fondos tomados, como los son los depósitos, obligaciones financieras, créditos del exterior y otros, y los gastos de administración derivados de su propia gestión.

Un banco es un intermediario en el manejo de capitales, por cuanto la administración de los mismos, lejos de ser estática es eminentemente dinámica e implica su colocación lucrativa en el mercado, captan y colocan los recursos de manera profesional, permanentemente y de forma masiva, lo cual corresponden al objeto social propia de estas instituciones.

De esta forma se puede decir que existe una operación bancaria siempre que la transmisión de la propiedad se produzca, tanto en el caso de que el banco la

reciba de uno de sus clientes, como el supuesto de que el banco la transfiera a uno de sus clientes.

1.4.1 Importancia de la función bancaria

La misión fundamental de la banca es actuar como intermediario financiero, centralizando primero los capitales dispersos que se encuentran disponibles y redistribuyéndolos luego en operaciones de inversión, a favor de quienes requieren del auxilio del capital para producir, es decir, intermediar entre dos sector básicos de la sociedad, los ahorrante y los productores o inversores, que llevan a cabo sus decisiones en forma independiente.

1.4.2 Características de las entidades bancarias y su actividad

En el contexto del Sistema Bancario Guatemalteco, conforme a la misión fundamental de la banca, lo establecido en la Ley de Bancos y Grupos Financieros, Decreto 19-2002, y lo descrito por Sergio Rodríguez Azuero en su libro Contratos Bancarios, algunas de las características de su actividad son:

a. Son captadores y colocadores de fondos

Es su principal actividad y razón de ser de la banca, la captación de capitales dispersos y redistribuirlos en operaciones de inversión.

b. Son entidades de crédito

El banco a partir de la materia prima que es el dinero, crea y multiplica el crédito, entendiendo por este último el poder adquisitivo de que dispone una persona como consecuencia de una obligación correlativa asumida por otra persona.

c. Es una actividad profesional

Es una actividad realizada por especialistas expertos en esa materia, la cual está a cargo de una entidad que hace de esa actividad su objeto social. Estos sujetos no actúan ya en forma personal, sino en forma de sociedades, organizadas conforme a un régimen legal específico.

d. Integra un sistema

Ya que constituyen un conjunto de unidades que ordenadamente relacionadas entre sí contribuyen a determinado objetivo, que es la intermediación y creación del crédito y prestación de servicios relacionados.

e. Actúa masivamente

La banca realiza operaciones masivas, no un depósito ni un préstamo, sino miles de éstos. Esto permite que actúen con contratos con cláusulas preestablecidas y escritas en formularios estandarizados, de esa forma se simplifica su actuación y se abaratan los costos.

f. Es un servicio público

La actividad bancaria se ha legislado de modo de sistematizarla y ordenarla, disponiendo controlar y supervisar su actuación para que cumpla el objetivo de que sirva al bienestar de toda la comunidad.

g. Es una actividad típica

Los bancos pueden hacer lo que la ley les permita hacer conforme a su naturaleza, por ello, la función intermediadora del crédito es la que define la

actividad financiera típica, la cual es habitual.

1.4.3 Operaciones que realiza la banca

De acuerdo al artículo 41 del Decreto 19-2002, Ley de Bancos y Grupos Financieros, las operaciones de los bancos se clasifican en activas, pasivas, de confianza y otras.

a. Operaciones activas

Son aquellas de las cuales surge un derecho a ejercer por parte del banco contra terceros; son operaciones activas: la concesión de créditos; la constitución de depósitos en otros bancos, nacionales o extranjeros; emisión y operación de tarjetas de crédito; el descuento de documentos; la realización de arrendamiento financiero y factoraje; la inversión en títulos valores emitidos por el Banco de Guatemala, bancos autorizados por la Junta Monetaria y entidades privadas con previa autorización de la Junta Monetaria; la adquisición de bienes muebles e inmuebles, siempre y cuando sean para su uso; realizar operaciones de reporto como reportador; y, financiamiento en operaciones de cartas de crédito.

b. Operaciones pasivas

Son aquellas de las cuales nace una obligación para el banco, es con estas operaciones mediante las cuales el banco capta recursos para la realización de su misión fundamental, la intermediación financiera.

Son operaciones pasivas: la aceptación de toda clase de depósitos, monetarios, de ahorro y a plazo; obtener financiamiento del Banco de Guatemala; la contratación de créditos, ya sea en bancos nacionales o extranjeros; la creación y

negociación de obligaciones convertibles y subordinadas; la emisión de bonos y/o pagarés; y, realizar operaciones de reporto como reportado.

c. Operaciones de Confianza

Son las que realizan las instituciones bancarias actuando como mandatarias o depositarias, con el propósito de prestar servicios que no implican intermediación financiera ni compromisos financieros para las mismas. Estas operaciones pueden ser: cobros y pagos de cuenta ajena, como los son cobro de agua, luz y teléfono; comprar y vender títulos valores por cuenta ajena; servir de agente financiero, comprando y vendiendo por cuenta de los clientes valores y títulos de crédito; y, recibir depósitos con opción de inversiones financieras.

d. Otras operaciones

Existen otro tipo de operaciones, las operaciones indiferenciadas, que son aquellas que ni dan origen a un derecho ni crean una obligación para el banco, más bien se traducen por cambio o traslación de valores, como compra y venta de moneda extranjera, apertura de cartas de crédito, efectuar operaciones de cobranza, arrendar cajillas de seguridad, realizar transferencias de fondos y actuar como fiduciario, como por ejemplo en los Fideicomisos, prestar avales, emitir o confirmar cartas de crédito y otorgar fianzas y garantías, además de todas las operaciones que sean compatibles con el negocio bancario, siempre que no contravengan las disposiciones legales y reglamentarias aprobadas por la Junta Monetaria.

1.5 Marco jurídico

En Guatemala, los bancos operan dentro de un marco legal propio y de reglamentaciones estatales especiales. Las leyes existentes estipulan normas

generales para la obtención de la personería jurídica de las instituciones nuevas, rigen las prácticas operativas y controlan las clases de préstamos y otras inversiones que puedan llevarse a cabo, mientras los organismos fiscalizadores establecen reglamentaciones más detalladas que rigen los procedimientos operativos. Las instituciones bancarias en Guatemala se rigen por:

1.5.1 Constitución Política de la República de Guatemala

En sus artículos 132 y 133, establece la organización del Sistema Bancario Guatemalteco y las funciones de cada institución que conforma dicho sistema, Junta Monetaria, Banco de Guatemala y Superintendencia de Bancos.

1.5.2 Disposiciones emitidas por la Junta Monetaria

Toda disposición que sea emitida por la Junta Monetaria será normativa a cumplir por las instituciones bancarias y el velar por el cumplimiento de estas disposiciones corresponde a la Superintendencia de Bancos.

1.5.3 Decreto 16-2002 del Congreso de la República de Guatemala, Ley Orgánica del Banco de Guatemala, y sus reformas

Establece que el Banco de Guatemala tiene por objetivo principal, promover la creación y el mantenimiento de las condiciones monetarias, cambiarias y crediticias más favorables al desarrollo ordenado de la economía nacional.

1.5.4 Decreto 17-2002 del Congreso de la República de Guatemala, Ley Monetaria, y sus reformas

Esta ley creó los mecanismos para el mantenimiento más eficaz de la estabilidad externa de la moneda, además si fuera necesario, la introducción de un régimen

de emergencia en las transferencias internacionales y control de cambios, como medida defensiva temporal frente a desequilibrios de la balanza de pagos internacional del país y fuga de divisas, contiene las disposiciones que desarrollen todo lo relativo a las especies monetarias.

1.5.5 Decreto 18-2002 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Supervisión Financiera, y sus reformas

Es la Ley Orgánica de la Superintendencia de Bancos y establece que la Superintendencia de Bancos es el órgano encargado de la supervisión “del Banco de Guatemala, bancos, sociedades financieras, instituciones de crédito, entidades afianzadoras, de seguros, almacenes generales de depósito, casas de cambio, grupos financieros y empresas controladoras de grupos financieros y las demás entidades que otras leyes dispongan” (16:140), “con el objeto de que las mismas adecuen sus actividades y funcionamiento a las normas legales, reglamentarias y a otras disposiciones que les sean aplicables” (16:141), además es responsable de la evaluación del riesgo que asuman las entidades supervisadas.

1.5.6 Decreto 19-2002 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Bancos y Grupos Financieros, y sus reformas

En el artículo 1, establece que el objeto de esta ley es la regulación de todo lo “relativo a la creación, organización, fusión, actividades, operaciones, funcionamiento, suspensión de operaciones y liquidación de bancos y grupos financieros, además del establecimiento y clausura de sucursales y de oficinas de representación de bancos extranjeros” (16:74).

1.5.7 Legislación general de la República de Guatemala

Cualquier otra disposición legal y reglamentaria que afecte las actividades, operaciones y funcionamiento de las entidades bancarias.

1.6 Órganos reguladores

De acuerdo a la Constitución Política de la República de Guatemala, en sus artículos 132 y 133, establece la organización del Sistema Bancario Guatemalteco y las funciones de cada institución que conforma dicho sistema:

1.6.1 Junta Monetaria

Es el órgano superior del Sistema Bancario Guatemalteco, de ella depende el Banco de Guatemala y la Superintendencia de Bancos. Es la entidad encargada de determinar la política monetaria, cambiaria y crediticia del país, así como de velar por la liquidez y solvencia del sistema bancario nacional, asegurando la estabilidad y el fortalecimiento del ahorro nacional. En el artículo 132 de la Constitución Política de la República de Guatemala y en el artículo 13 de la Ley Orgánica del Banco de Guatemala, establece como se integra la Junta Monetaria:

- a.** “El Presidente quien también lo será del Banco de Guatemala, nombrado por el Presidente de la República y por un período establecido en la ley.
- b.** Los ministros de Finanzas Públicas, Economía y Agricultura, Ganadería y Alimentación.
- c.** Un miembro electo por el Congreso de la República.
- d.** Un miembro electo por las asociaciones empresariales de comercio, industria y agricultura.
- e.** Un miembro electo por los presidentes de los consejos de administración o juntas directivas de los bancos privados nacionales; y,

- f. Un miembro electo por el Consejo Superior de la Universidad de San Carlos de Guatemala.

Estos tres últimos miembros durarán en sus funciones un año.” (5:49)

Las funciones de la Junta Monetaria son determinadas por la Ley Orgánica del Banco de Guatemala, Decreto 16-2002, en su artículo 26.

1.6.2 Banco de Guatemala

Es una institución de carácter autónomo, el ejecutor de las disposiciones emitidas por la Junta Monetaria. Tiene como objetivo primordial promover la creación y el mantenimiento de las condiciones monetarias, cambiarias y crediticias más favorables para el desarrollo de la economía nacional y moderar las tendencias deflacionistas e inflacionistas que puedan surgir en el mercado monetario, cambiario y crediticio. Su misión es promover la estabilidad en el nivel general de precios. Las funciones del Banco de Guatemala son determinadas por la Ley Orgánica del Banco de Guatemala, Decreto 16-2002, en su artículo 4.

1.6.3 Superintendencia de Bancos

Es el órgano que ejerce la vigilancia e inspección permanente del Banco de Guatemala, bancos del sistema y de las otras instituciones financieras que la ley someta a su control. Su principal función es cumplir y hacer cumplir las leyes, reglamentos y disposiciones aplicables al Banco de Guatemala, bancos del sistema y demás instituciones supervisadas. Las funciones de la Superintendencia de Bancos son determinadas en el artículo 3 de la Ley de Supervisión Financiera, Decreto 18-2002.

CAPÍTULO II

LOS FIDEICOMISOS Y SU CONSTITUCIÓN

Los fideicomisos se han convertido en una herramienta financiera en la administración de recursos, valiéndose del sistema bancario en su calidad de intermediario para el cumplimiento de sus fines.

2.1 Definición

Existen distintas definiciones sobre los fideicomisos, las cuales indican las características y elementos más importantes que intervienen en el contrato de fideicomiso. El término de fideicomiso se deriva del latín fideicommissum, que a su vez está conformado por dos términos: fides, que significa fe o confianza, y commissus, que significa comisión o encargo, lo cual se traduce en encargo de fe o encargo basando en la confianza.

Según Ronald Drake, el fideicomiso es “un acuerdo de voluntades, por medio del cual una persona física o jurídica, llamada fideicomitente, traspasa a otra persona física o jurídica, llamada fiduciaria, bienes en propiedad fiduciaria, para que los administre a favor de una tercera persona física o jurídica, llamada fideicomisario o beneficiario” (11:13).

El jurista mexicano Rodolfo Batiza indica que el fideicomiso “es una obligación impuesta, ya sea expresamente o por implicación de la ley, en virtud de la cual el obligado debe manejar bienes sobre los que tiene el control para beneficio de ciertas personas que indistintamente puede exigir la obligación” (1:48).

El Código de Comercio de Guatemala, Decreto 2-70 del Congreso de la República, en su artículo 766 no ofrece una definición de fideicomiso como tal, únicamente indica: “El fideicomitente transmite ciertos bienes y derechos al

fiduciario, afectándolos a fines determinados. El fiduciario los recibe con la limitación de carácter obligatorio, de realizar sólo aquellos actos exigidos para cumplir los fines del fideicomiso” (5:126).

Se puede concluir que el fideicomiso es un contrato en el cual una persona, llamada fideicomitente, transmite bienes o derechos a otra persona llamada fiduciario, para que ésta administre o invierta los bienes en beneficio propio o de un tercero, llamado fideicomisario. En Guatemala, de acuerdo al Código de Comercio de Guatemala, en su artículo 768, sólo un banco establecido en el país puede fungir como fiduciario, las instituciones de crédito podrán ser fiduciarias siempre que exista autorización previa de la Junta Monetaria.

2.2 Antecedentes históricos del fideicomiso

La importancia del negocio fiduciario radica en la confianza que el fideicomitente deposita en la palabra empeñada por el fiduciario de actuar conforme al fin propuesto. Existen dos tendencias que se complementan para dar origen y desarrollo al fideicomiso, el Derecho Romano y el Derecho Anglosajón.

2.2.1 El Derecho romano

Este es originado por las limitaciones existentes en el Derecho Romano para poder heredar e imponer su voluntad después de la muerte. Esto obligó a las personas a buscar intermediarios que se encargaran de transferir bienes a los herederos al momento de morir, con el fin de que le fueran entregados a quienes efectivamente debían ser los herederos.

Al inicio el fideicomiso consistía en un acto por medio del cual una persona transmitía su herencia a otra, mediante una tercera persona, de reconocida honorabilidad, capaz de administrar y cumplir los deseos del testador, sin

necesidad de llenar los formalismos legales. Sin embargo comenzaron a introducirse en la transmisión de herencias personas que no cumplían con los requisitos de capacidad administrativa y honorabilidad, que veían la oportunidad de un enriquecimiento fácil a costas de testadores y herederos.

A consecuencia de estos problemas surgió la necesidad de darle legalidad a dichos actos y autorizar a los beneficiarios para demandar el cumplimiento de los fideicomisos ante autoridades competentes, derivado de esto el Derecho Romano reconoció estos actos y los legisló con el mismo alcance de obligatoriedad con que se utiliza hoy en día, instaurando funcionarios especiales para resolver los aspectos relacionados con la ejecución de los fideicomisos.

En el Derecho Romano existieron dos figuras que son antecedentes del fideicomiso actual, el Fideicommissum y el Pactum Fiduciaie.

a. El Fideicommissum

Era una forma testamentaria, la cual consistía en que una persona en su testamento transfería a otra persona de su confianza, uno o más bienes, con el fin de que ésta, figurando como propietaria, los administrara en beneficio de otra u otras personas a las cuales el testador quería favorecer. El testador además, podía establecer que transcurrido determinado tiempo o cumplida determinada condición, los bienes se transfirieran a los beneficiarios. Era una transmisión por causa de muerte.

La posibilidad de que el encargado no cumpla con la voluntad del testador hizo que la figura del Fideicommissum evolucionara, lo que dio lugar al nacimiento de controles legales. Se creó un acto al que se le llamaba Sustituciones Fideicomisarias, las cuales consistían en la vinculación a perpetuidad de la propiedad, en manos de diversos herederos sucesivos. Los testadores con la

intención de perpetuar su patrimonio familiar instituían al heredero no solamente con la designación de fiduciario, sino también como fideicomisario, le transmitían los bienes en propiedad durante su vida, con la designación de fiduciario, con la estipulación de que a su muerte debía transmitirlo nuevamente en otra persona, que a su vez los adquiría y explotaba durante su propia vida, con la misma obligación ordenada por el testador de transmitirlos a su muerte a otra persona y así sucesivamente, de tal manera que mediante estas sustituciones fideicomisarias los inmuebles se convertían en bienes vinculados, dando como resultado el sistema antieconómico del estancamiento de la riqueza inmobiliaria en un determinado número de personas, quedando fuera del comercio y del intercambio económico, siendo esta la razón por la cual las Sustituciones Fideicomisarias fueron suprimidas definitivamente.

b. El Pactum Fiduciaie

A diferencia del Fideicommissum que consistía en una transmisión por causa de muerte, El Pactum Fiduciaie implicó un acuerdo entre vivos con la obligación para el adquirente de retransmitir los bienes en determinadas circunstancias.

Consistía en un acuerdo en el cual una persona transfería bienes a otra persona de su confianza, para cumplir un fin determinado. Las formas que revistió fue a través del Fiduciaie cum creditore o Fiducia con acreedor, antecedente del Fideicomiso de Garantía, y del Fiduciaie cum amico o Fiducia con amigo.

El Fiduciaie cum creditore era una forma de garantía, que consistía en que el deudor, a requerimiento del acreedor, transfería la propiedad de un bien con la condición que se le devolviera una vez satisfecha la obligación, situación que resultaba no favorable para el deudor, pues no gozaba de los derechos del bien durante ese tiempo. Cuando el deudor no cumplía con la obligación, el acreedor tenía el derecho de retener para sí el bien dado en garantía o para su

correspondiente enajenación, esto sin importar que el valor de la garantía excediera el importe adeudado; sin embargo pronto fueron apareciendo instrumentos destinados a proteger la posición de las partes, en especial la del transmisor de los bienes.

A diferencia del *Fiduciaie cum creditore* que es un acuerdo que favorece a los intereses del acreedor, el *Fiduciaie cum amico* es un acuerdo que favorece a el propietario primogénito de los bienes. Este acuerdo consistía en transferir los bienes a otra persona o amigo para que este pudiera disponer de los mismos y ejercitar las facultades inherentes del dueño. Este pacto se daba al momento que una persona debía de ausentarse durante un tiempo largo, dejando el bien a cargo de una persona de su confianza quien gozaba de la más amplia facultad sobre el bien, asegurando una protección eficaz del mismo.

En la Edad Media surge el Mayorazgo, el cual consiste en que el hijo primogénito tiene el derecho de heredar los bienes del progenitor, con la condición de que este a su vez herede a su primogénito.

2.2.2 El Derecho inglés o anglosajón

En el derecho inglés el fideicomiso tiene su origen en los compromisos que una persona adquiría al recibir bienes que le eran entregados por otra, a favor de una tercera persona, quien también podría ser el propietario inicial, a estos compromisos se les llamo "uses".

Estos compromisos eran muy utilizados entre las comunidades religiosas, ya que existía la prohibición legal a los conventos e iglesias de poseer bienes inmuebles, por lo que usaban y recibían frutos de los bienes, gracias a que eran puestos a su servicio por una persona que los recibía con el compromiso de administrarlos en beneficio de la comunidad.

Como consecuencia de las ilegalidades de los “uses”, se dictó la Ley de Usos y transcurrido el tiempo se hicieron ligeras distinciones que sustrajeron parte de los “uses” al control de la ley, siendo reconocidos por el Tribunal de Cancillería recibiendo el nombre de Trust.

Constituir un Trust, es separar de una persona llamada Settlor, un conjunto de bienes y confiarlos a otra persona llamada Trustee, para que haga de ellos un uso prescrito, en provecho de un tercero llamada Cestui que Trust. El Settlor es el creador del Trust, el propietario-administrador es el Trustee y el propietario-beneficiario, Cestui que Trust o Beneficiary.

El Trustee es el fiduciario, la persona encargada de realizar las intenciones del Settlor, fideicomitente, es el que toma la posesión de los bienes y los administra como propietario de los mismos pero no con disponibilidad absoluta, ni libre de estos bienes, pues los tiene para un fin. En el Derecho Inglés, se considera en forma muy estricta la falta de cumplimiento de sus deberes por un Trustee y se denomina Breach of Trust, la que implica una rigurosa responsabilidad.

El Cestui que Trust o Beneficiary, fideicomisario, es el beneficiario del Trust, el que goza del beneficio real de la disposición, su derecho se llama Equitable State, porque es protegido por el Tribunal de Equidad, más eficazmente que los Tribunales ordinarios.

El Trust pasó de Inglaterra a Estados Unidos y ha tenido un gran desarrollo, es una institución muy propia de la mentalidad anglosajona, que se adapta sobre todo al gran sentido práctico y la flexibilidad que tienen los norteamericanos. Sus aplicaciones son casi ilimitadas y ha tenido un amplio desarrollo en el ámbito bancario, apareciendo las llamadas Trust Company, Compañías de Fideicomiso, y Trust and Saving Banks, Bancos de Fideicomiso y Ahorro, esto distingue al Trust Angloamericano del Trust Anglosajón. Sin embargo, y es algo muy propio

del Derecho Anglosajón, y sobre todo, de la práctica de los Estados Unidos de América, el Trustee o Fiduciario no tiene que ser necesariamente el Banco, sino que puede ser cualquier entidad o persona de solvencia, que por lo regular son corporaciones de abogados y también abogados en lo individual; y de ahí su gran difusión. El Trust guarda similitud con el fideicomiso y con este último ha sido acogido en los países Latinoamericanos.

2.2.3 El Fideicomiso en América latina

El Trust Anglosajón ha pasado también a América Latina y el primer intento serio de legislar incorporando esta institución tal como la conocen los ingleses y sobre todo los norteamericanos lo hizo Panamá, que emitió la Ley sobre Fideicomiso en 1925, basada en el Proyecto del Doctor Ricardo Alfaro, el cual presentó a la Tercera Conferencia Científica Panamericana, celebrada en Lima en 1924.

México reguló el Fideicomiso hace muchos años, habiendo usado el término por primera vez, en la Ley General de Instituciones de Crédito y Establecimientos Bancarios de 1926. Su regulación ya se hizo desde 1932, con la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito y sobre todo en 1941, con la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares que reglamenta ya en una forma completa la institución fideicomisaria.

Otros países de Latinoamérica, como Bolivia, Perú, Colombia y Chile, también han dictado leyes reglamentando el fideicomiso, aunque en su caso sirvieron de base los estudios realizados por una Comisión Financista norteamericana encabezada por Edwin Kemmerer en su gira por dichos países.

La figura del fideicomiso se ha desarrollado en México como una forma de administración de bienes y paralelamente ha perfeccionado su legislación, dando como resultado una figura jurídica de gran versatilidad y dinamismo.

En Colombia, el fideicomiso ha cobrado gran relevancia ya que las sociedades fiduciarias han logrado desarrollar distintas actividades económicas.

En Venezuela, el auge del fideicomiso se debe en gran medida a la labor realizada por bancos fiduciarios, quienes se han dedicado a vender los diferentes productos fiduciarios y a colaborar con el Estado en el desarrollo de programas descentralizados y de desarrollo social, en el sector salud, en el sector vivienda y en el sector laboral.

En Costa Rica, el desarrollo y consolidación del fideicomiso ha alcanzado altos niveles en la administración sus recursos, que lo ha ubicado como uno de los países de mayor dinamismo y crecimiento económico.

Varios países latinoamericanos no incluían en sus legislaciones el fideicomiso, hasta los años veinte se forma una comisión latinoamericana de juristas interesados en introducirlo como figura contractual, dedicándose a difundir el conocimiento del fideicomiso. Actualmente, algunos países de Latinoamérica, utilizan los fideicomisos para manejar los recursos que países amigos e instituciones internacionales han aportado en los momentos de crisis por desastres naturales.

2.2.4 El Fideicomiso en Guatemala

El fideicomiso aparece por primera vez en Guatemala en el año 1945 con la promulgación de la Constitución de la República, en la que se autoriza el establecimiento del fideicomiso cuyo plazo no exceda los veinticinco años y debiendo ser ejercido por un Banco o institución de crédito facultados para negocios en la República. El 2 de febrero de 1956, la Asamblea Nacional Constituyente decretó una Nueva Constitución de la República, en la que, a diferencia de la Constitución de 1945, autorizaba ampliar el plazo cuando se

tratara de enfermos incapaces o instituciones de beneficio social reconocidas por el Estado. Sin embargo, ninguna de estas dos Constituciones definía lo que era el fideicomiso.

Con la emisión del decreto 1487 del Congreso de la República, del 20 de septiembre de 1961, que reformó el Decreto 541, Ley de Bancos de Ahorro y Préstamo para la Vivienda Familiar, se le dio una interpretación a lo que era el fideicomiso como un contrato, en el que el fideicomitente traslada el dominio del bien o derecho al banco fiduciario, pero sólo para que este cumpla con los fines que el fideicomitente le encomienda, en beneficio propio o de un tercero denominado fideicomisario, en los términos estipulados en el contrato. Si los bienes entregados eran inmuebles, debían registrarse en el Registro de la Propiedad Inmueble el contrato de fideicomiso y mientras se encuentre vigente no podrá venderse ni gravarse el inmueble sin autorización del banco fiduciario.

El 1 de julio de 1964 se promulgó el Decreto Ley 106, Código Civil, en donde se reglamentó “La Propiedad en Fideicomiso” en el Capítulo IV, Título II, Libro II; con esto se adopta el fideicomiso en Guatemala fundamentado en el Trust Anglosajón, el mismo que regulan las leyes Mexicanas, Panameñas y Colombianas, siendo la primera de donde se tomó el principio de que sólo un banco o institución de crédito puede realizar dichas operaciones en calidad de fiduciario. En las Constituciones de 1966 y 1985 no se hace referencia al fideicomiso ya que en el Código Civil de 1964 se había reglamentado.

El Congreso de la República emitió el Decreto 2-70, Código de Comercio de Guatemala, actualmente en vigor, incorporando el contrato de fideicomiso y por consiguiente derogando “La Propiedad en Fideicomiso” reglamentada en el Código Civil de 1964, convirtiéndose de esta manera en un acto de comercio. El Decreto 34-96, Ley del Mercado de Valores y Mercancías, estipula algunas

operaciones de fideicomisos, pero relacionados con el aspecto bursátil, regulando el contrato de fideicomiso de inversión.

2.3 Naturaleza jurídica

Existen diferentes opiniones en cuanto a la naturaleza jurídica del fideicomiso, considerando algunos autores al fideicomiso como un contrato y otros como una declaración unilateral de voluntad.

Dentro de los que consideran al fideicomiso como una declaración unilateral de voluntad está el Mexicano Dr. José Domínguez Martínez, citado por Carlos Dávalos Mejía en su obra "Títulos y Contratos de Crédito, Quiebras", quien se refiere al fideicomiso como "un negocio jurídico que se constituye mediante declaración unilateral de voluntad de un sujeto llamado fideicomitente, por virtud de la cual destina ciertos bienes o derechos a un fin lícito y determinado, y la ejecución de los actos que tiendan a ese fin, deberá realizarse por la institución fiduciaria que se hubiera obligado contractualmente a ello. Existe transmisión de derecho de disposición de los bienes afectados, pero no por ello la transmisión del derecho de propiedad, la cual se conserva totalmente, pero en estado latente, a favor del fideicomitente" (9:58).

Por el contrario, para Rodolfo Batiza, el fideicomiso es un contrato y agrega que "la naturaleza contractual del fideicomiso, incluso su categoría específica dentro de ese género como contrato bilateral, sinalagmático perfecto, recibe confirmación adicional, si ello fuera necesario, por la existencia de la condición resolutoria tácita" (1:35).

El Código de Comercio de Guatemala también comparte el criterio de carácter contractual del fideicomiso, ya que si bien inicia con el deseo del fideicomitente de afectar sus bienes a un fin determinado, encargándoselos a un Banco para

que dé cumplimiento a su voluntad, no se perfecciona dicho encargo, si esta otra persona no acepta la encomienda y ejecuta lo solicitado, y se obliga consecuentemente. Con relación a la bilateralidad, el mismo Código de Comercio establece derechos y obligaciones tanto para el fideicomitente, como para el fiduciario, y en su caso, para el fideicomisario que puede ser el mismo fideicomitente, consagrado así, de manera inequívoca, la naturaleza contractual del fideicomiso.

2.4 Características

El Código de Comercio de Guatemala tipifica el fideicomiso como Contrato Mercantil, basado en esto y en los aspectos doctrinarios se puede concluir en las características del fideicomiso:

2.4.1 Negocio típico

La tipicidad del fideicomiso está en que el mismo se encuentra normado por el Código de Comercio, contrario a los contratos atípicos que se rigen por la buena fe y la costumbre.

2.4.2 Contrato mercantil

El fideicomiso está regulado y nominado en la legislación mercantil de guatemalteca, Código de Comercio, y se sujeta a los principios filosóficos que deben privar dentro de las obligaciones y contratos mercantiles.

2.4.3 Formal y solemne

Todo fideicomiso puede constituirse por contrato o instituirse por testamento. Según lo establecido en el Código de Comercio, el contrato de fideicomiso, para

su validez, debe constar en escritura pública al formarse la constitución del mismo, debiendo constar la aceptación del fiduciario en el mismo acto y consignándose en el documento el valor estimado de los bienes.

2.4.4 Consensual

El contrato de fideicomiso requiere para su nacimiento, de la voluntad expresa de al menos dos de las partes que interviene, el fideicomitente y el fiduciario. Esta característica existe únicamente en los contratos de fideicomiso bilaterales.

2.4.5 Tracto sucesivo

El contrato de fideicomiso puede prolongarse por tiempo mayor que el permitido por la ley, el cual es de 25 años, y puede aumentarse si el fideicomisario es incapaz, enfermo incurable, una entidad del estado o una institución de asistencia social.

2.4.6 Negocio jurídico

El fideicomiso implica un traspaso efectivo de un derecho de una persona a otra y para su validez, precisa de capacidad legal de los sujetos que declaran su voluntad de consentimiento de éstos y de un objeto lícito.

2.4.7 Negocio oneroso

Es un negocio oneroso, en virtud que el fiduciario se obliga a realizar los actos necesarios para cumplir con los fines del fideicomiso a cambio de una remuneración por sus servicios prestados, la cual correrá a cuenta del fideicomitente, fideicomisario o ambos. Esta es una característica que deviene de la misma naturaleza mercantil del fideicomiso.

2.4.8 Puede ser bilateral o unilateral

Es bilateral cuando el mismo se constituye y formaliza mediante un contrato, en donde las partes participantes son el fideicomitente quien entrega los bienes en fideicomiso y el fiduciario quien los administra con el fin de obtener ganancias, las cuales puede entregar al fideicomitente o el fideicomisario que el fideicomitente haya designado.

Puede instituirse unilateralmente cuando se hace a través de un testamento y donde el único participante es el testador al manifestar su última voluntad.

2.5 Fines del fideicomiso

El fin primordial del fideicomiso es la existencia obligada de una intención perfectamente determinada a realizarse, que puede ser de muy diferente índole.

El fin que se busca con la creación de un fideicomiso se considera como el punto central o medular en un contrato de fideicomiso, siendo ésta por lo general la obtención de un beneficio, teniendo como condición indispensable que se persiga un fin lícito, que no sea contrario a la ley ni tampoco a las buenas costumbres, debiendo quedar expresado en el documento constitutivo.

La finalidad es la conservación, administración e inversión de un patrimonio, protegiéndolo de la inexperiencia, incapacidad, influencias dañinas e interesadas, así como cualquier otra causa que pudieran motivar a una persona a llevar una mala administración de sus bienes, o que desee resguardarse de ciertas eventualidades o buscar mayores beneficios y seguridad para estos recursos.

Los fines del fideicomiso son establecidos por el fideicomitente, quien lo establecerá para beneficio de un tercero o para sí mismo y será el fiduciario

quien velará por el cumplimiento de esos fines, los cuales deben estar acordes con las actuaciones de orden jurídico.

2.6 Objeto del fideicomiso

La finalidad del fideicomiso necesariamente debe estar referida a un bien o a un derecho, por lo tanto el fideicomiso siempre recae en un objeto material corpóreo o incorpóreo. Por esto mismo el objeto del fideicomiso está constituido por el bien o derecho que puede afectarse o transmitirse, es decir, cualquier cosa o derecho a la que pueda atribuirse algún valor y que sea transmisible para efectos del fideicomiso conforme a la ley.

2.7 Elementos

Dentro del fideicomiso intervienen cuatro elementos básicos: los elementos personales, impersonales, reales y formales.

2.7.1 Elementos personales

Cualquier actividad mercantil siempre va a girar alrededor de las personas y dada la especialidad de este negocio se ha de exponer el estatus jurídico de cada uno de los sujetos que en él intervienen: El Fideicomitente, el Fiduciario y el Fideicomisario.

a. Fideicomitente

Es la persona que crea el fideicomiso, para cuyo efecto destina bienes o derechos a un fin lícito, cuya realización encomienda al fiduciario, por lo que crea un patrimonio autónomo. El fideicomitente debe tener capacidad legal para enajenar sus bienes. En el caso de los menores, incapaces o ausentes, pueden

constituir fideicomiso sus representantes legales con autorización judicial. El mandatario necesita facultad especial para constituir fideicomiso en nombre de su representado.

b. Fiduciario

Es la persona que recibe del fideicomitente los bienes o derechos, constituyéndose en titular de los mismos, encargada de su administración con la limitación de carácter obligatorio de realizar sólo aquellos actos exigidos para cumplir los fines del fideicomiso establecidos previamente en el contrato suscrito entre las partes. Según la legislación guatemalteca sólo pueden ser fiduciarios los bancos establecidos en el país y las instituciones de crédito que hayan sido especialmente autorizadas para ello por la Junta Monetaria.

c. Fideicomisario

Es la persona física o jurídica a favor de la cual se constituye el contrato de fideicomiso, toda vez que el fiduciario está obligado a entregarle los frutos y/o bienes del fideicomiso en el momento en que el contrato lo establezca. El Fideicomitente puede designarse a sí mismo como fideicomisario, caso contrario del fiduciario, que nunca puede ser fideicomisario del mismo fideicomiso. El único requisito que la ley impone para ser fideicomisario es que la persona tenga capacidad para adquirir derechos. No puede ser fideicomisario testamentario el que no puede heredar por incapacidad o indignidad.

2.7.2 Elementos impersonales

Son todas las condiciones especificadas en el contrato, entre las que se puede mencionar:

- Que es un acto jurídico por estar normado en la ley.

- Que se dé una traslación de dominio del patrimonio.
- Que debe sujetarse a un fin lícito y determinado
- Que debe constituirse en beneficio de alguien.

2.7.3 Elementos reales

Constituyen todos los bienes y derechos que el fideicomitente afecta a fines determinados, transmitiendo la titularidad al fiduciario. Pueden constituir patrimonio fideicometido toda clase de bienes muebles e inmuebles que estén dentro del comercio, existan en la naturaleza y su titular pueda disponer de ellos conforme derecho, siempre y cuando se trate de derechos patrimoniales susceptibles de valoración económica. Los bienes que se transmiten en fideicomiso son, en su conjunto, el patrimonio autónomo, es decir bienes o derechos afectos a una finalidad señalada por el fideicomitente y que el fiduciario debe cumplir, sin confundirse con los bienes propios de este último.

2.7.4 Elementos formales

Radica en los requisitos legales que rigen su creación o constitución. El fideicomiso puede ser constituido por contrato o testamento. El contrato de fideicomiso debe constar en escritura pública, debiendo constar la aceptación del fiduciario en el mismo acto y consignarse en el documento el valor estimativo de los bienes, cumpliendo además, con los requisitos establecidos en el Código de Comercio para su constitución.

2.8 Clasificación

Doctrinariamente se señalan tantas clases de fideicomiso como fines u objetivos persigue el fideicomitente, quien es al final quien determina la clase de fideicomiso que se quiere instituir; sin embargo existen tres clasificaciones

básicas, las cuales se basan principalmente en la razón esencial que motiva la constitución del fideicomiso: El Fideicomiso de Administración, el Fideicomiso de Garantía y el Fideicomiso de Inversión.

2.8.1 Fideicomiso de administración

Es aquel cuya finalidad es que el fiduciario maneje o administre el patrimonio fideicometido, en provecho del fideicomisario. El propietario entrega sus bienes al fiduciario, reservándose la propiedad de los mismos por lo general, para que ésta los administre y le entregue los frutos al fideicomitente o algún fideicomisario que designe. Este tipo de contrato puede constituirse por ausencia temporal, incapacidad por minoría de edad, limitación de tiempo que permita atender adecuadamente la administración de los bienes, entre otros. Algunos ejemplos de este tipo de contrato son los Fideicomisos de Administración Testamentarios, Patrimoniales, Seguros de Vida o Accidentes y Pensión.

Los Fideicomisos de Administración son bastante convenientes, sobre todo cuando el fideicomitente por alguna razón especial, se ve imposibilitado a ejercer la administración de sus bienes o derechos y desear contar con los servicios de un profesional que lo haga en su nombre y con el menor riesgo posible. El contrato es muy específico en lo que desea obtener y el propósito lo ha de determinar de manera clara el fideicomitente desde un principio, haciendo posible que el fiduciario se limite al ejercicio de su función de manera bastante independiente, informando de sus resultados en los plazos pactados.

2.8.2 Fideicomiso de garantía

Este tipo de fideicomiso se ha usado como sustitutivo de la hipoteca y su finalidad es asegurar el cumplimiento de obligaciones contraídas por quien lo constituye o por tercero.

Es el contrato por medio del cual una persona transfiere la propiedad de determinados bienes o títulos, aportándolos como patrimonio fideicometido a un fideicomiso, utilizados para garantizar con ellos y/o su producto el cumplimiento de determinada obligación a su cargo o a cargo de terceros, con el objeto de que el fiduciario promueva la venta de los bienes fideicometidos en caso de incumplimiento del deudor.

2.8.3 Fideicomiso de inversión

Es aquel cuya finalidad es que el fiduciario destine el patrimonio fideicometido a la realización de operaciones económicamente provechosas al beneficiario del fideicomiso.

Este fideicomiso le encarga al fiduciario que invierta los valores fideicometidos de manera que produzcan beneficios, aumentándose el patrimonio fideicometido o distribuyéndose los beneficios al fideicomisario.

Se constituyen a través de la celebración de un contrato con características particulares a las necesidades de cada cliente, o bien, mediante un solo contrato al que se pueden adherir posteriormente otros inversionistas, tiene la particularidad que permite la participación de pequeños y medianos inversionistas en los beneficios derivados de la administración de una cartera colectiva.

El Código de Comercio de Guatemala estipula en el artículo 784 que, salvo autorización dada por el fideicomitente en el documento constitutivo del fideicomiso, “el fiduciario únicamente podrá hacer inversiones en bonos y títulos de crédito de reconocida solidez, emitidos o garantizados por el Estado, las entidades públicas, las instituciones financieras, los bancos que operen en el país y la empresas privadas cuya emisión califique como de primer orden la Comisión de Valores” (5:130).

2.9 El fideicomiso público

Son aquellos constituidos con recursos provenientes del sector público. Es un contrato por medio del cual el Estado actúa en calidad de fideicomitente a través de cualquiera de sus dependencias públicas, transmitiendo al fiduciario ciertos bienes y derechos para que éste los administre aplicándolos a fines específicos, mediante la realización de actividades definidas por el fideicomitente con el fin primordial del bien común. Si bien los recursos públicos que constituyen el patrimonio fideicometido se entregan a una persona particular llamada fiduciario, con el propósito que los administre bajo el esquema de un fideicomiso, no pierden su naturaleza jurídica de públicos.

El fideicomiso público es una institución jurídica no regulada por una ley específica y su desarrollo se enmarca dentro del derecho mercantil, por lo que el marco jurídico del fideicomiso en Guatemala constituye una ventaja en cuanto a la versatilidad para su constitución y ejecución, permitiendo la creación de nuevas estructuras para satisfacer las demandas del desarrollo socioeconómico del país.

2.10 El fideicomiso privado

Son aquellos constituidos con recursos de personas particulares, ya sean estas individuales o jurídicas; por lo que se establecen en beneficio de personas determinadas, aun cuando no sean de inmediato identificables.

El patrimonio fideicometido es independiente del resto de los bienes del fideicomitente, el fiduciario y el beneficiario no pudiendo ser objeto de embargo salvo que leyes especiales dispongan lo contrario, sin embargo, los intereses generados por éste patrimonio si son embargables. La figura del fideicomiso en el

sector privado ofrece la diversidad y la flexibilidad para crear una variedad de tipos de negocios fiduciarios, que probablemente llevaría a una lista extensa.

2.11 Formas de constituirse

De acuerdo con lo establecido en el artículo 770 del Código de Comercio de Guatemala, el fideicomiso puede constituirse por contrato o instituirse por testamento, siendo estos los documentos que le dan validez y existencia al fideicomiso.

En la constitución del fideicomiso por contrato debe constar en escritura pública, debiendo constar la aceptación del fiduciario y fideicomitente del acto mismo y consignándose en el documento el valor estimativo de los bienes fideicometidos. Al constituir un fideicomiso por testamento, este surge efecto hasta que se declara la legitimidad del mismo, momento en que se hará inventario y avalúo de los bienes para luego entregarlos al fiduciario, quien interviene en estas diligencias. Los jueces de primera instancia de lo civil, a solicitud del Ministerio Público, podrán constituir fideicomisos en los casos que por ley pueden designar personas que se encarguen únicamente de la administración de los bienes fideicometidos.

2.12 Aspectos administrativos, legales y financieros

En la constitución de los contratos de fideicomiso deben de considerarse tres aspectos importantes:

2.12.1 Aspectos administrativos

El funcionamiento administrativo del fideicomiso está relacionado con los actos que lleva a cabo la institución bancaria y que son necesarios para el

cumplimiento de los fines del mismo.

La institución bancaria o financiera que funcionará como fiduciario deberá llenar los requisitos necesarios según requerimientos o necesidades del fideicomitente. Luego de elegir a la institución que fungirá como fiduciario, se procederá a la autorización de la constitución de un comité técnico, que será el órgano que actuará como director y coordinador del fideicomiso, cumpliendo funciones importantes como, vigilar por la correcta aplicación del fideicomiso vigente, dirigir y coordinar las actividades del fideicomiso y apoyar la correcta ejecución de los planes del fideicomiso.

Generalmente las instituciones bancarias cuentan dentro de su estructura organizacional con una sección especializada, que se encarga de todas las operaciones del fideicomiso y rendir informes al comité técnico de todas las actividades realizadas y pendientes de realizar.

2.12.2 Aspectos legales

Las operaciones que se realicen dentro del fideicomiso estarán sujetas al pago de los impuestos que le sean aplicables, con excepción del caso de fondos provenientes de Organismos Internacionales, cuando existan convenios y/o contratos ratificados por el Congreso de la República y el Organismo Ejecutivo, en los que indiquen que los fondos están exentos de impuestos, en el capítulo de disposiciones sobre gravámenes y exenciones. Algunas de las leyes guatemaltecas con las que el fideicomiso tiene relación son:

a. Decreto 2-70 del Congreso de la República de Guatemala, Código de Comercio, y sus reformas

El Decreto 2-70 del Congreso de la República de Guatemala contiene, a falta de

una ley específica, la regulación de los fideicomisos en sus artículos 766 al 793.

b. Decreto 6-91 del Congreso de la República de Guatemala, Código Tributario, y sus reformas

El fiduciario es el responsable de las obligaciones tributarias formales y materiales, y serán sujetos de sanciones por todas las acciones y omisiones que impliquen incumplimiento de sus deberes formales, además es responsable de su inscripción ante la Superintendencia de Administración Tributaria, facilitar la determinación, recaudación, fiscalización e investigación que esta realice a los fideicomisos.

c. Decreto 27-92 del Congreso de la República de Guatemala, Ley del Impuesto al Valor Agregado, y sus reformas

La ley del IVA considera a los fideicomisos como contribuyentes, aunque no tengan personalidad jurídica. El hecho generador es la adjudicación de bienes en pago, y se considera como exenciones generales la constitución de fideicomisos y la devolución de los bienes al Fideicomitente, se debe emitir notas de débito y crédito, y presentar facturas por las compras que se realicen.

d. Decreto 10-2012 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Actualización Tributaria, Libro I, Impuesto sobre la Renta y sus reformas

La ley de Actualización Tributaria, considera como contribuyentes a los fideicomisos. Los Fideicomisos se pueden inscribir en el Régimen sobre las Utilidades de Actividades Lucrativas del 25% o en el Régimen Opcional Simplificado sobre Ingresos de Actividades Lucrativas del 6%. No es deducible de la renta bruta la distribución de beneficios por los fiduciarios a los

fideicomisarios. Además, son considerados como agentes de retención. Tanto el aporte a un fideicomiso de garantía o a un fideicomiso testamentario y su devolución no serán considerados como ganancia o pérdida de capital.

2.12.3 Aspectos financieros

Se llevan a cabo por medio de registros como los estados financieros, estos son efectuados por la sección de contabilidad, por lo que la responsabilidad de este aspecto queda bajo estricto control del fiduciario, siendo este quien determina cuando, como y en qué momento son presentados a quienes los soliciten.

2.13 Derechos y obligaciones

Los derechos y las obligaciones de los elementos personales del fideicomiso pueden ser, pero no se limitan a los siguientes:

2.13.1 Fideicomitente

a. Derechos

- Señalar los fines para los que se constituye el fideicomiso.
- Designar uno o varios fideicomisarios.
- Reservarse los derechos que en la constitución del fideicomiso se señale.
- Designar un comité técnico o de fideicomiso, el cual funcionará como órgano colegiado con las facultades y obligaciones que se señalen en el contrato respectivo, y cuya finalidad será la de auxiliar en la distribución de fondos y en general, en la administración fiduciaria.
- Requerir cuentas o informes al fiduciario.

b. Obligaciones

- Transmitir al fiduciario los bienes y los derechos, materia del fideicomiso.

- Pagar los honorarios que cause el fideicomiso y otros gastos derivados de su constitución, salvo pacto en contrario estipulado en la escritura de constitución.

2.13.2 Fiduciario

a. Derechos

- Ejercitar las facultades y efectuar todas las erogaciones que se requieran para el funcionamiento y cumplimiento del fideicomiso, salvo aquellas limitantes que la ley establece o que contenga el documento constitutivo.
- Ejercitar todas las acciones necesarias para la defensa del patrimonio fideicometido.
- Otorgar mandatos especiales con representación y en relación a los fideicomisos que administra.
- Percibir la remuneración por sus servicios; cobrar preferentemente su remuneración de los ingresos del fideicomiso.
- Descontar con cargo al patrimonio, todos aquellos gastos efectuados y que hayan sido necesarios para el cumplimiento del objeto del fideicomiso, como la formalización de documentos, trámites administrativos, pago de impuestos, etc.
- Tomar posesión de los bienes fideicometidos en los términos establecidos en el documento constitutivo, y velar por su conservación y seguridad.
- Los demás que sean necesarios para el cumplimiento del fin del fideicomiso.

b. Obligaciones

- Vigilar el cumplimiento de las obligaciones fiscales que se generen en virtud de la operación del fideicomiso.

- Ejecutar todos los actos necesarios que permitan cumplir con los objetivos para los cuales fue constituido el fideicomiso, de acuerdo a los fines establecidos en el contrato.
- Desempeñar el cargo con la diligencia debida y renunciando a ella por causas graves, las cuales deberán ser calificadas por un Juez de Primera Instancia.
- Llevar cuenta detallada de su gestión, en forma separada de sus demás operaciones y rendir cuentas e informes a quien corresponda, por lo menos anualmente o cuando el fideicomitente o fideicomisario así lo requieran.

2.13.3 Fideicomisario

a. Derechos

- Tener la capacidad y reunir las condiciones necesarias para estar en posibilidad de recibir el provecho que el fideicomiso implica, como sería el caso de rendimientos, derechos, beneficios, etc.
- En caso de ser necesario y para poder recibir el provecho establecido en el contrato, realizar todos aquellos actos necesarios para su formalización o para que se puedan llevar a cabo.
- Impugnar los actos que realice el fiduciario que excedan los límites establecidos en el fideicomiso o que considere que le pueden ocasionar un perjuicio.
- Ejercitar todas las acciones judiciales necesarias para pedir cuentas, exigir la responsabilidad del fiduciario y pedir su remoción.
- Impugnar los actos que el fiduciario realice de mala fe o en infracción de las disposiciones que rijan al fideicomiso, exigiendo judicialmente que se restituyan los bienes que, como consecuencia de estos actos, hayan salido del patrimonio fideicometido.

- Revisar en cualquier tiempo por su medio o a través de las personas que designe, los libros, cuentas y comprobantes del fideicomiso.

b. Obligaciones

- Efectuar el pago de la comisión al fiduciario por la administración del fideicomiso.
- Realizar el pago de otros gastos derivados del fideicomiso en caso no sean efectuados por el fideicomitente.
- Si se estableció alguna obligación adicional en el contrato de fideicomiso, ésta deberá cumplirse.
- Cabe señalar que de conformidad con el artículo número 779 del Código de Comercio, cuando no se logre determinar fideicomisario, los derechos corresponderán al Ministerio Público.

2.14 Plazo

De acuerdo al Código de Comercio de Guatemala en su artículo 787 el plazo máximo del fideicomiso es de 25 años, sin embargo en el artículo 790 del mismo indica que los fideicomisos constituidos por un plazo mayor serán validos, pero su plazo se entenderá reducido al máximo legal y únicamente cuando el fideicomisario sea una entidad estatal o una institución de asistencia social, cultural, científica o artística con fines no lucrativos o un incapaz o un enfermo incurable, el plazo podrá ser indefinido.

En los Fideicomisos de Garantía cuando lleva aparejada una obligación de pago, especialmente a una institución bancaria, es preferible que el plazo del fideicomiso se acomode al plazo del contrato de crédito, por seguridad de ambas partes.

2.15 El capital fideicometido

Es el conjunto de bienes y/o derechos que son trasladados al fideicomiso para su administración, con la finalidad de cumplir con los objetivos del fideicomiso.

El Capital Fideicometido puede estar constituido por los Bienes muebles e inmuebles, los Títulos de Crédito nominativos o al portador, cuentas por cobrar, dinero en efectivo, empresas mercantiles, derechos sujetos a registros, entre otros. El fideicomiso garantiza la inembargabilidad de los bienes, ya que al ser separados del patrimonio del fideicomitente y constituidos como patrimonio del fideicomiso, quedarán únicamente obligados a responder por las obligaciones del fideicomiso y así cumplir los fines del fideicomiso que originaron su constitución.

En la siguiente Tabla, se detalla la procedencia del capital fideicometido constituido en el Sistema Bancario Nacional, al 31 de diciembre de 2014:

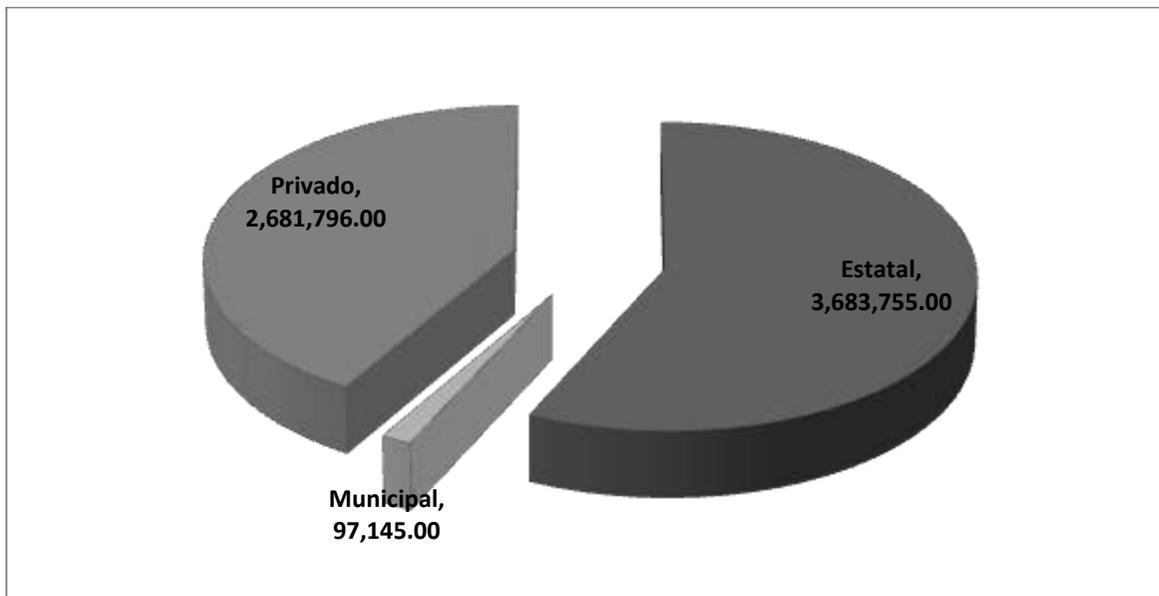
Tabla 10
Capital Fideicometido en el Sistema Bancario
Al 31 de diciembre de 2014
Cifras en miles de Quetzales

No.	Institución Bancaria	Estatales	Municipales	Privados	TOTAL
1	Crédito Hipotecario Nacional	121,451	93,621	78,238	293,310
2	Inmobiliario, S.A.	10	0	0	10
3	De los Trabajadores	398,792	1,032	58,673	458,497
4	Industrial, S.A.	14,978	1,644	1,119,309	1,135,931
5	De Desarrollo Rural, S.A.	2,277,731	812	165,374	2,443,917
6	Internacional, S.A.	0	0	126,176	126,176
7	Reformador, S.A.	0	0	92,785	92,785
8	Vivibanco, S.A.	14,626	0	30,775	45,401
9	Ficohsa Guatemala, S.A.	0	0	16,544	16,544
10	Promérica, S.A.	0	0	26,468	26,468
11	Citibank de Guatemala, S.A.	280,011	0	30	280,041
12	Agromercantil de Guatemala, S.A.	542,346	0	34,265	576,611
13	G&T Continental, S.A.	33,810	0	888,496	922,306
14	De Crédito, S.A.	0	36	44,663	44,699
	TOTAL	3,683,755	97,145	2,681,796	6,462,696

Fuente: www.sib.gob.gt

De acuerdo a la información proporcionada en la página web de la Superintendencia de Bancos, al 31 de diciembre de 2014, el capital fideicometido mayor que se encuentra constituido en los bancos del sistema es el Estatal, con un monto de 3,683,755 miles de quetzales, lo que demuestra la utilización del fideicomiso como una herramienta de administración de los recursos por parte del Estado, como se aprecia en la siguiente Figura:

Figura 1
Capital Fideicometado en el Sistema Bancario
Al 31 de diciembre de 2014
Cifras en miles de Quetzales



Fuente: www.sib.gob.gt

2.16 Nulidad y extinción

La terminación de un fideicomiso depende de las características específicas de este, que conlleve la ejecución de las cláusulas contractuales sobre las que adquiere compromiso del fiduciario.

2.16.1 Nulidad

Conforme a lo dispuesto en el artículo 789 del Código de Comercio de Guatemala son nulos, los fideicomisos constituidos en forma secreta, es decir, cuando se oculta la constitución, el fin que se persigue o los fideicomisarios; cuando el fideicomisario no tenga capacidad para adquirir el provecho del

fideicomiso o sea incapaz de heredar; cuando la institución fiduciario sea a la vez fideicomisaria; cuando el fiduciario no sea una institución de crédito o banco; cuando la realización de los fines que se persiguen sean contrarios a la moral y a las leyes; y aquellos fideicomisos en los cuales el beneficio se otorgue a diversas personas, sucesivamente, que deban sustituirse por muerte de la anterior, salvo que la sustitución se efectúe a favor de personas que estén vivas o concebidas a la muerte del fideicomitente.

2.16.2 Extinción

Las causas de extinción del fideicomiso están contenidas en el artículo 787 del Código de Comercio de Guatemala, siendo las causas, la realización del fin para el que fue constituido, la imposibilidad de su realización, por convenio expreso entre el Fideicomitente y el Fideicomisario, por el transcurso del plazo por el cual fue constituido, por sentencia judicial, por revocación hecha por el fideicomitente cuando se haya reservado ese derecho en el documento constitutivo y por renuncia, no aceptación o remoción del fiduciario, si no fuere posible sustituirlo.

La extinción del fideicomiso conlleva ciertos efectos y de ahí que al terminar éste, los bienes que tenga en su poder el fiduciario deben ser entregados a la persona o personas designadas en el documento constitutivo o sentencia judicial y en su defecto, al fideicomitente o sus herederos o al fideicomisario en los casos que corresponda.

2.17 Situación actual y utilización

El fideicomiso es muy versátil ya que tiene muchas formas de realizarse pudiendo desarrollar actividades como inversión de fondos o valores, administración de bienes, pago de pasivos laborales, garantía de obligaciones, proyectos de vivienda, proyectos turísticos, fondos de ahorro y pensiones,

emisión de certificados fiduciarios, proyectos de educación, proyectos de salud y asistencia social, seguros, actividades culturales, inversión en bolsa, inversión pública, desarrollo nacional, creación de fuentes de financiamiento, entre otros.

En la siguiente Tabla se muestra la información sobre la integración de los Fideicomisos que se encuentran constituidos en el Sistema Bancario Nacional, ordenados por banco, al 31 de diciembre de 2014:

Tabla 11
Integración de Fideicomisos en el Sistema Bancario
Al 31 de diciembre de 2014

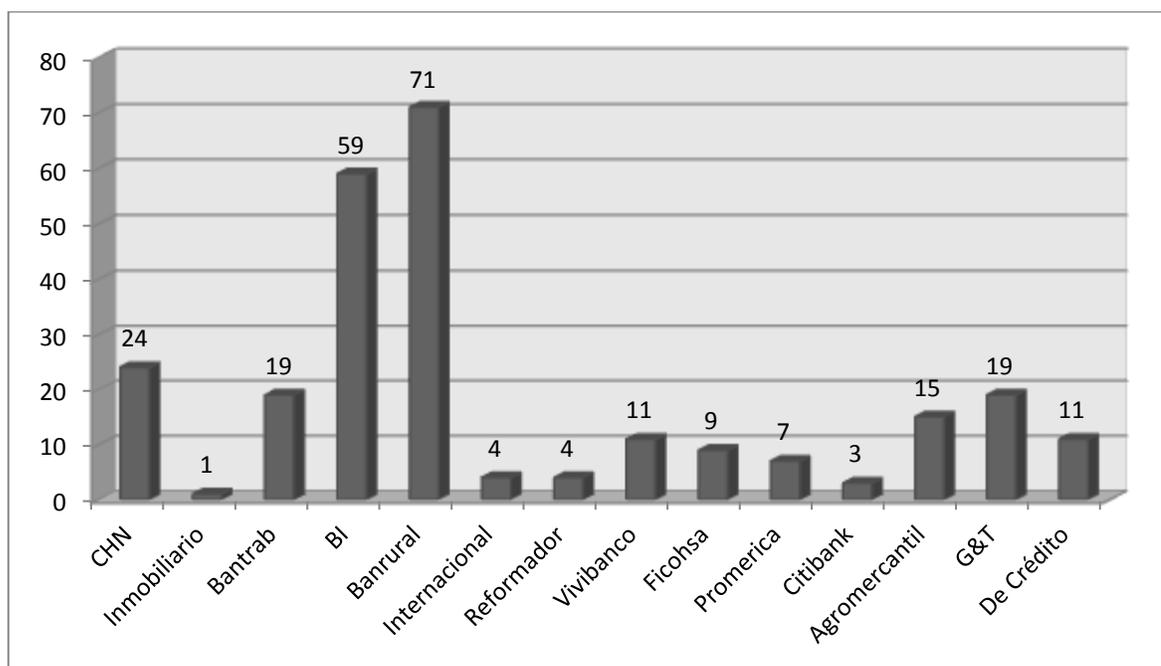
No.	Institución Bancaria	Estatales	Municipales	Privados	TOTAL
1	Crédito Hipotecario Nacional	15	1	8	24
2	Inmobiliario, S.A.	1	0	0	1
3	De los Trabajadores	6	1	12	19
4	Industrial, S.A.	6	2	51	59
5	De Desarrollo Rural, S.A.	29	7	35	71
6	Internacional, S.A.	0	0	4	4
7	Reformador, S.A.	0	0	4	4
8	Vivibanco, S.A.	1	0	10	11
9	Ficohsa Guatemala, S.A.	0	0	9	9
10	Promérica, S.A.	1	0	6	7
11	Citibank de Guatemala, S.A.	1	0	2	3
12	Agromercantil de Guatemala, S.A.	6	0	9	15
13	G&T Continental, S.A.	4	1	14	19
14	De Crédito, S.A.	0	1	10	11
	TOTAL	70	13	174	257

Fuente: www.sib.gob.gt

A pesar de ser el Estado el que mayor capital fideicometido tiene constituido en el sistema bancario, como se muestra en la Figura 1, el sector privado es el que mayor cantidad de fideicomisos tiene constituidos en los bancos del sistema.

En la siguiente Figura se logra apreciar que el Banco De Desarrollo Rural, S.A. es la Institución Bancaria en la cual se encuentra la mayor cantidad de Fideicomisos constituidos, siendo el sector privado el que mayor cantidad de fideicomisos tiene constituidos en dicho banco, como se aprecia en la Tabla 11.

Figura 2
Integración de Fideicomisos en el Sistema Bancario
Al 31 de diciembre de 2014



Fuente: www.sib.gob.gt

2.18 Ventajas

Algunas de las ventajas que ofrece el contrato de fideicomiso pueden ser:

2.18.1 Seguridad y confianza

En Guatemala únicamente pueden ejercer como fiduciarios las instituciones bancarias legalmente constituidas en el país, siendo estas instituciones basadas en brindar confianza y seguridad a sus usuarios cuidando su prestigio y honorabilidad.

2.18.2 Inembargabilidad del capital fideicometido

Los bienes trasladados al fideicomiso son inembargables, salvo los rendimientos que generan para el fideicomisario dichos bienes.

2.18.3 Flexibilidad para su constitución

El marco jurídico guatemalteco que regula el fideicomiso permite la creación de los mismos de acuerdo a las necesidades del fideicomitente.

2.18.4 Fideicomitente como beneficiario

En el contrato de fideicomiso, el fideicomitente puede quedar designado como fideicomisario, y beneficiarse del mismo. En este caso, se busca aprovechar la infraestructura y experiencia del fiduciario.

2.18.5 Fiscalización adecuada

La fiscalización de las operaciones de los fideicomisos, se ejerce por varias vías, directamente por parte del fideicomisario a través del fiduciario, dentro de los planes de trabajo de su Departamento de Auditoría Interna y cuando se fiscalicen las operaciones del fiduciario, a través de evaluaciones de las cuentas de balance por parte de una Auditoría Externa o de la Superintendencia de Bancos.

2.18.6 Exención de impuestos

El contrato de constitución de fideicomisos y la traslación de bienes al fideicomiso, se encuentra exento del pago de impuestos, así como la devolución de los mismos, si ésta se efectuara al fideicomitente.

2.18.7 Herramienta de servicio

Como un contrato mercantil, permite a los bancos del sistema ofrecer una alternativa más de servicio, con la que sus clientes obtienen una variedad ilimitada de servicios.

2.18.8 Fuente de ingresos para los bancos

Mediante una adecuada política de servicio, en la cual se fomente la constitución de fideicomisos, se puede obtener un rubro significativo de ingresos en concepto de honorarios por manejo fiduciario.

2.19 Empresas constructoras y urbanizadoras

Como referencia del presente trabajo se realiza una breve descripción de las empresas constructoras y urbanizadoras, así como las empresas inmobiliarias.

Se puede definir a las empresas de construcción como aquellos entes económicos que operan en un sistema económico social, al aportar servicios de construcción, para el desarrollo de la infraestructura de un país, conforme a estándares de calidad y requerimientos del cliente.

Las empresas lotificadoras son aquellas que se dedican a la proyección, planificación, diseño y ejecución de proyectos de parcelamientos, urbanizaciones,

construcciones de vivienda, administración por medio de contratos de negocios que les encomiendan, y efectúan operaciones con toda clase de títulos de crédito, valores y demás obligaciones que permiten las leyes.

Las empresas inmobiliarias son las que se dedican a la compra-venta, al arrendamiento y a valorar todo tipo de inmuebles.

Para llevar a cabo sus actividades deben contar con infraestructura (maquinaria, equipo y mano de obra) en el área a lotificar, realizando un análisis y evaluación del medio ambiente que rodea la propiedad o finca rústica; debe haber planificación de la urbanización e indicar que se elaboraron todos los planos que cumplen con los requisitos que se necesitan para la autorización de desarrollo del proyecto de lotificación.

En Guatemala, están organizadas y representadas por la Cámara Guatemalteca de la Construcción y se encuentran reguladas por el Código de Comercio de Guatemala (Decreto 2-70), Ley de Parcelamientos Urbanos (Decreto 14-27), Ley de Protección y Mejoramiento al Medio Ambiente (Decreto 68-86 y sus reformas), Ley del Impuesto al Valor Agregado (Decreto 27-92 y sus reformas), Ley de Actualización Tributaria (Decreto 10-2012), Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles (Decreto 15-98)

CAPÍTULO III

LA AUDITORÍA EXTERNA

El desarrollo de las actividades comerciales y financieras de las entidades requiere una constante vigilancia y evaluación, además necesitan una opinión, preferiblemente independiente, que les ayude a medir la eficacia y eficiencia en el cumplimiento de sus objetivos, así como aumentar el nivel de confianza de los usuarios respecto a la información que es revisada y en el caso específico de los fideicomisos, evaluar el cumplimiento de los fines para los cuales fue creado y la administración correcta y adecuada de los bienes constituidos en el mismo.

3.1 Generalidades

La Auditoría es un proceso sistemático para obtener y evaluar evidencia de una manera objetiva, respecto a las afirmaciones concernientes a eventos o actos económicos, para determinar el grado de correspondencia entre las afirmaciones y criterios establecidos y comunicar los resultados a los usuarios interesados. “Es la revisión independiente de alguna o algunas actividades, funciones específicas, resultados u operaciones de una entidad administrativa, realizada por un profesional de la auditoría, con el propósito de evaluar su correcta realización y, con base en ese análisis, poder emitir una opinión autorizada sobre la razonabilidad de sus resultados y el cumplimiento de sus operaciones” (14:2).

La principal característica de la Auditoría Externa es que la realizan auditores totalmente ajenos a la empresa y se define como “la revisión independiente que realiza un profesional de la auditoría, con total libertad de criterio y sin ninguna influencia, con el propósito de evaluar el desempeño de las actividades, operaciones y funciones que se realizan en la empresa que lo contrata, así como de la razonabilidad en la emisión de sus resultados financieros. La relación de

trabajo del auditor es ajena a la institución donde se aplicará la auditoría y esto le permite emitir un dictamen libre e independiente” (14:13).

El propósito de una auditoría es aumentar el grado de confianza de los usuarios por medio de la opinión del auditor sobre el grado de correspondencia de las afirmaciones de acuerdo con un marco de referencia de información financiera aplicable, el cual a menudo abarca normas de información financiera fijadas por organizaciones establecedoras de normas autorizadas o por requisitos de legislación o regulación.

Por ser un contrato en el cual una institución financiera necesariamente, de conformidad con la ley, es la fiduciaria y considerando que los bienes o actos provienen del requerimiento de los fideicomitentes o fideicomisarios que pueden ser entidades del Estado, personas individuales, jurídicas, entidades autónomas o semi-autónomas, los entes que conforme a la legislación tienen la potestad de supervisar las operaciones de los fideicomisos son:

a. Superintendencia de Bancos

La Superintendencia de Bancos “ejerce la vigilancia e inspección del Banco de Guatemala, bancos, sociedades financieras, instituciones de crédito, entidades afianzadoras, de seguros, almacenes generales de depósito, casas de cambio, grupos financieros y empresas controladoras de grupos financieros y las demás entidades que otras leyes dispongan”(16:140), contando para esto “con las más amplias facultades de investigación y libre acceso a todas las fuentes y sistemas de información de las entidades supervisadas, incluyendo libros, registros, informes, contratos, documentos y cualquier otra información, así como a los comprobantes que respaldan las operaciones de las entidades supervisadas” (16:141).

b. Contraloría General de Cuentas

“La Contraloría General de Cuentas es una institución técnica descentralizada, con funciones fiscalizadoras de los ingresos, egresos y en general de todo interés hacendario de los organismos del Estado, los municipios, entidades descentralizadas, y autónomas, así como de cualquier persona que reciba fondos del Estado o que haga colectas públicas”(5:100). Corresponde a la Contraloría General de Cuentas la función fiscalizadora del Estado; velar por la probidad, transparencia y honestidad de la administración pública; y promover y vigilar la calidad del gasto público. En los contratos de fideicomisos se regula la contratación de auditorías externas y la facultad del fideicomitente de fiscalizar los fideicomisos a través de su auditoría interna.

c. Superintendencia de Administración Tributaria (-SAT-)

En lo que respecta al envío de los Estados Financieros de cada Fideicomiso de parte de la entidad Fiduciaria.

d. Auditoría interna

Esta puede ser parte del Fiduciario (Banco del Sistema), del fideicomitente o del fideicomisario, atendiendo a los fines del contrato de fideicomiso.

e. Auditoría externa

La Auditoría Externa puede ser requerida o propuesta por el fideicomitente, fiduciario o fideicomisario y generalmente en los contratos se establece quienes pueden efectuar tal actividad, la cual puede ser desarrollada por auditores independientes en forma personal o por medio de firmas de auditores independientes y el contrato puede requerir que las auditorías puedan ser

efectuadas por diferentes auditores en cada periodo o en algunos casos, que dicha actividad sea desarrollada por la misma firma a lo largo del plazo del contrato de fideicomiso, el cual según la ley no puede ser mayor de 25 años.

El objetivo de requerir una verificación de tipo independiente sobre los contratos tiene como finalidad primordial obtener la opinión profesional sobre la razonabilidad de los estados financieros que conforme la ley se requieren a los fiduciarios, respecto de la administración o acciones que del contrato se deriven velando por el cumplimiento de sus fines, desarrollo de sus operaciones y transparencia de las operaciones contables.

3.2 Planificación de la auditoría externa

Planeación “es el proceso de decidir de antemano qué se hará y de qué manera se hará. Incluye determinar la misión global, identificar los resultados claves y fijar objetivos específicos, así como políticas para el desarrollo, programas y procedimientos para alcanzarlos” (14:183).

“La planificación no es una etapa independiente de una auditoría, sino más bien un proceso continuo e iterativo que, usualmente, inicia poco después (o en conexión con) de la terminación de la auditoría anterior y continua hasta que se termina el trabajo de auditoría actual. Incluye consideración de la oportunidad de ciertas actividades y procedimientos de auditoría que necesitan completarse antes de la realización de más procedimientos de auditoría” (5:308).

Una planificación adecuada de auditoría ayuda al auditor a organizar y administrar el trabajo de auditoría de una forma apropiada, de modo que el trabajo sea desempeñado de manera efectiva y eficiente, permitiendo prestar la debida atención a las áreas importantes de la auditoría e identificando y resolviendo los problemas potenciales de manera oportuna.

3.2.1 Actividades preliminares de la auditoría

El propósito de desempeñar estas actividades preliminares del trabajo es ayudar a asegurar que el auditor ha considerado cualesquier evento o circunstancia que puedan afectar, de manera adversa, la capacidad del auditor de planear y desempeñar el trabajo de auditoría para reducir el riesgo a un nivel aceptablemente bajo. Desempeñar estas actividades preliminares ayuda a asegurar que el Contador Público y Auditor planea un trabajo de auditoría para el que el auditor conserve la independencia y capacidad necesarias para desempeñar el trabajo, para que no haya problemas con la integridad de la administración que puedan afectar la disposición del auditor a continuar el trabajo y para que no se presenten malentendidos con el cliente en cuanto a términos del trabajo.

Planear la auditoría de acuerdo con la Norma Internacional de Auditoría 300, referente a la Planificación de una Auditoría de Estados Financieros, implica establecer la estrategia general de auditoría y desarrollar un plan de trabajo.

3.2.2 Estrategia general de auditoría

La estrategia de auditoría, es la primera actividad en la prestación de los servicios de auditoría. Puede definirse como el proceso que establece la dirección de la auditoría y el entendimiento del negocio del cliente.

El Contador Público y Auditor a cargo del servicio, es el responsable de desarrollar la estrategia de auditoría y comunicársela al equipo de servicio de auditoría. El Contador Público y Auditor a cargo del servicio puede delegar ciertos elementos y obtener asesoramiento de otros miembros del equipo de servicio y especialistas.

El establecer la estrategia general de auditoría ayuda al auditor a fijar el alcance, oportunidad y dirección de la auditoría, además, guía el desarrollo del plan de auditoría más detallado.

3.2.3 Plan de auditoría

El auditor debe desarrollar un plan de auditoría con el fin de reducir el riesgo de auditoría a un nivel aceptablemente bajo. El plan de auditoría es más detallado que la estrategia general de auditoría e incluye la naturaleza, oportunidad y extensión de los procedimientos que han de desempeñar los miembros del equipo del trabajo para obtener suficiente evidencia apropiada para reducir el riesgo a un nivel aceptablemente bajo.

La documentación del plan de auditoría también sirve como registro de la planificación y desempeño apropiados de los procedimientos de auditoría que pueden revisarse y aprobarse antes del desempeño de procedimientos adicionales. El plan de auditoría incluye:

- Una descripción de la naturaleza, oportunidad y extensión de los procedimientos planeados de evaluación del riesgo, suficiente para evaluar los riesgos de representaciones erróneas de importancia relativa, como se determina en la NIA 315, entendimiento de la entidad y su entorno y evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa.
- Una descripción de la naturaleza, oportunidad y extensión de los procedimientos adicionales de auditoría planeados a nivel de aseveración, para cada clase de transacciones de importancia relativa, saldo de cuentas y revelación, según se determina en la NIA 330, procedimientos de auditoría en respuesta a los riesgos evaluados. El plan para los procedimientos adicionales de auditoría refleja la decisión del auditor sobre si somete o no a

prueba la efectividad de los controles y la naturaleza, oportunidad y extensión de los procedimientos sustantivos planeados.

En el caso práctico de este trabajo de tesis, en la propuesta de servicios profesionales se incluye el plan de trabajo de auditoría.

3.3 Ejecución de la auditoría externa

En la ejecución pone en práctica el plan de auditoría. Significa ejecutar los procedimientos planificados para obtener evidencia y suficiente satisfacción de auditoría sobre la cual podamos basar nuestro informe.

Obtener, evaluar y documentar evidencia suficiente y adecuada para comprobar sí las declaraciones de la gerencia con respecto a los estados financieros en conjunto, incluyendo sus notas, son razonables, esa evidencia consiste en información derivada de las estimaciones del riesgo hechas por el auditor, que incluye el estudio y evaluación del sistema de control interno del cliente, así como la información que sustenta las conclusiones del auditor acerca de lo razonable de las declaraciones de la gerencia contenidas en los saldos de cuentas específicas.

Se determina el grado en que el auditor confiará en los controles internos del cliente, como base para limitar las pruebas directas de los saldos y se define la estrategia de auditoría con base en las estimaciones del riesgo y en el juicio profesional acerca de la manera eficaz y eficiente de obtener el nivel deseado de seguridad respecto a los estados financieros en conjunto.

Al ejecutar la auditoría, el auditor debe reunir los suficientes elementos de juicio que le permitan evidenciar en sus papeles de trabajo, todas aquellas situaciones encontradas durante el examen llevado a cabo a través de los procedimientos de

auditoría que considere necesarios en las circunstancias en las cuales servirán de base para la elaboración del dictamen.

3.3.1 Procedimientos de auditoría

“Los procedimientos de auditoría son los actos o hechos que el auditor realiza para alcanzar los objetivos de la auditoría” (8:374). La búsqueda del logro de los objetivos de la auditoría lleva al auditor a buscar evidencia para justificar una opinión. “Se puede considerar que los procedimientos de auditoría están diseñados para obtener evidencia” (8:374).

“Los procedimientos están constituidos por las diversas técnicas de auditoría que pueden ser aplicables a una partida contable o a un grupo de hechos relativos a la información financiera que se evaluará, las cuales sirven para sustentar la opinión del auditor” (4:1). Existen dos tipos de procedimientos:

- Procedimientos de control: de acuerdo a las NIA, estos son “procedimientos de auditoría diseñados para evaluar la efectividad de controles para prevenir, o detectar y corregir, representaciones erróneas materiales a nivel de aseveración” (5:51). En la evaluación de los contratos de fideicomiso administrados en un banco del sistema, los procedimientos que se pueden utilizar en la ejecución de auditoría podrían ser el procedimiento de conciliaciones de saldos, revisión de la documentación de soporte, entre otros.
- Procedimientos sustantivos: de acuerdo a las NIA son “procedimientos de auditoría diseñados para detectar representaciones erróneas materiales a nivel de aseveración” (5:51), estos pueden ser pruebas de detalle y procedimientos analíticos sustantivos. Dentro de las pruebas que se pueden aplicar a la evaluación de los contratos de fideicomiso administrados en un

banco del sistema estaría la verificación de la exactitud aritmética de los registros.

3.3.2 Técnica de auditoría

Son los métodos prácticos de investigación y prueba que el auditor utiliza para comprobar la razonabilidad de la información financiera que le permita emitir su opinión profesional. Las principales técnicas a utilizar en la evaluación de los contratos de fideicomiso administrados en un banco del sistema están:

- Estudio general, mediante el cual se obtendrá un panorama amplio sobre las características más importantes del Fideicomiso, la naturaleza jurídica, los elementos que intervienen, los aspectos contables y fiscales.
- Análisis, el cual permitirá profundizar en los aspectos de mayor relevancia de los Fideicomisos, con la finalidad de determinar sus aspectos legales, contables y fiscales.
- Inspección, que servirá para comprobar los datos que se obtengan de la investigación.
- Investigación, para recopilar la información mediante entrevistas, cuestionarios y consulta de información por la vía de Internet.
- Entrevista, por medio de las cuales se obtendrá información financiera, que será de mucha utilidad para el desarrollo de la evaluación
- Análisis documental, para verificar los documentos de soporte de los registros.
- Confirmaciones, en la verificación de la exactitud de las cifras registradas.

3.4 Papeles de trabajo

Son los archivos o legajos que maneja el auditor y que contienen todos los documentos que sustentan su trabajo efectuado durante la auditoría.

Constituyen la principal evidencia de la tarea de auditoría realizada y de las conclusiones alcanzadas que se reportan en el informe de auditoría. Son utilizados para:

- Registrar el conocimiento de la entidad y su sistema de control interno.
- Documentar la estrategia de auditoría.
- Documentar la evaluación detallada de los sistemas, las revisiones de transacciones y las pruebas de cumplimiento.
- Documentar los procedimientos de las pruebas de sustentación aplicadas a las operaciones de la entidad.
- Mostrar que el trabajo de los auditores fue debidamente supervisado y revisado.
- Registrar las recomendaciones para el mejoramiento de los controles observados durante el trabajo.

Los papeles de trabajo, se consideran completos cuando reflejan en forma clara los datos significativos contenidos en los registros, los métodos de comprobación utilizados y la evidencia adicional necesaria para la formación de una opinión y preparación del informe. Además, deben identificar claramente las expresiones informativas y los elementos de juicio o criterio.

El formato y el contenido de los papeles de trabajo es un asunto relativo al juicio profesional del auditor; no hay algo específico que indiquen lo que se debe incluir en ellos, sin embargo, es esencial que contengan suficiente evidencia del trabajo realizado para sustentar las conclusiones alcanzadas. La efectividad de los papeles de trabajo depende de la calidad, no de la cantidad.

3.5 Comunicación de resultados

La última etapa de la Auditoría externa es la revisión del trabajo de auditoría realizado, lo cual queda evidenciado en los papeles de trabajo, la evaluación para

considerar si se alcanzaron los objetivos de la auditoría y la preparación del borrador del informe, para discutirlo con la empresa que contrata los servicios de auditoría para la evaluación del contrato de fideicomiso.

3.5.1 Informe

El propósito de una auditoría externa en la evaluación de los contratos de fideicomiso en un banco del sistema es que el auditor emita su opinión sobre la información a evaluar del fideicomiso. Por lo tanto el resultado final del trabajo del auditor es su dictamen.

El Dictamen del Auditor es el documento en el cual el Contador Público y Auditor Independiente emite su opinión con base en la auditoría realizada, acerca de la razonabilidad de la información evaluada.

Al finalizar el trabajo de auditoría se redactará un borrador del informe, para que sea discutido con el contratante de los servicios profesionales solicitados, para que posteriormente sea redactado el informe final.

El informe de auditoría es el documento que contiene el dictamen del auditor, conjuntamente con los estados financieros del fideicomiso y pueden clasificarse de dos maneras:

- Informe Corto: este incluye el dictamen del auditor, los estados financieros básicos, como los son el Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados, Cambios en el Patrimonio, Flujo de Efectivo y sus respectivas notas.
- Informe Largo: además de contar con la misma información que el informe corto, incluye información complementaria.

En una auditoría externa en la evaluación de los contratos de fideicomiso en un

banco del sistema el informe se presentará de acuerdo a los términos de contratación del trabajo propuesto en la propuesta de servicios profesionales.

3.5.2 Elementos básicos del informe

El Informe de auditoría de acuerdo a las Normas Internacionales de Auditoría debe contener lo siguiente:

- **Título:** que indique con claridad que se trata del informe de un auditor independiente.
- **Destinatario:** a quien va dirigido el informe, de acuerdo a los términos de contratación.
- **Apartado introductorio:** en este apartado se identificará al fideicomiso que se evaluará, manifestará que los estados financieros fueron auditados, identificará el título de cada estado incluido en los estados financieros, el resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa y especificará el período que cubre cada estado financiero.
- **Responsabilidad de la dirección en relación con los estados financieros:** debe indicarse que la entidad fiduciaria es responsable por la presentación y preparación de los estados financieros, del diseño, implementación y mantenimiento del control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros y de seleccionar y aplicar las políticas contables aprobadas.
- **Responsabilidad del auditor:** en este apartado se manifestará que el auditor es responsable de expresar una opinión sobre los estados financieros evaluados, indicando que la auditoría se realizó de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. También se explicará que dichas normas exigen el cumplimiento de requerimientos éticos, así como que planifique y ejecute la auditoría para obtener seguridad razonable de que están libres de incorrección inmaterial los estados financieros evaluados.

Además describirá en qué consiste una auditoría, indicando la aplicación de procedimientos, los cuales son seleccionados de acuerdo al juicio del auditor, y que incluye evaluar las políticas contables aplicadas.

- Opinión: el auditor emitirá su punto de vista verdadero y razonable sobre los estados financieros evaluados, de acuerdo al marco de referencia de información financiera aplicable.
- Otras responsabilidades de información: alguna otra responsabilidad que el auditor debe informar dentro del dictamen, entre otras los requisitos legales y regulatorios.
- Firma del Auditor: debe ser firmado a nombre de la Firma de Auditoría, a nombre personal o ambos, según lo apropiado y quien asuma la responsabilidad de la auditoría.
- Fecha del Dictamen: la fecha no podrá ser anterior a la fecha en la que el auditor haya obtenido evidencia de auditoría suficiente y adecuada en la que basa su opinión.
- Dirección del auditor: se debe de indicar la jurisdicción en la que el auditor ejerce.

CAPÍTULO IV

AUDITORÍA EXTERNA EN LA EVALUACIÓN DE LOS CONTRATOS DE FIDEICOMISO EN UN BANCO DEL SISTEMA (CASO PRÁCTICO)

A continuación se presenta el caso práctico de una auditoría externa practicada a un fideicomiso de administración constituido en un banco del sistema.

Para el efecto, las empresas Inversiones CAP, S.A. y la Inmobiliaria Valhi, S.A., solicitan los servicios profesionales de auditoría para realizar la evaluación de la información financiera, del periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2014, y el sistema de control interno del Fideicomiso de Administración Condado Santa Elisa, constituido en el Banco San Pedrito, S.A.. Para ello, la firma de auditoría Chian & Asociados, S.C., presenta su propuesta de servicios profesionales a las empresas contratantes para la realización del trabajo solicitado, siendo aceptada por dichas empresas, las cuales informan al Banco San Pedrito, S.A. para que pueda proporcionar la información necesaria para el desarrollo del trabajo de auditoría.

La firma de auditoría realiza la planificación de su trabajo, determinando los objetivos, alcance, nivel de importancia relativa, ponderación del riesgo, personal y tiempo asignado y fechas claves para la ejecución de la auditoría y fundamentar la opinión del auditor sobre la evaluación de la información financiera y el sistema de control interno.

4.1 Carta de solicitud del cliente

Guatemala, 16 de Diciembre de 2014

Licenciado
Edgar Giovanni Chian Súchite
Chian & Asociados
Presente

Distinguido Licenciado:

Por este medio nos dirigimos a ustedes, deseándoles éxitos en sus actividades cotidianas.

Sirva la presente para solicitar su asesoría y trabajo profesional en la realización de una auditoría de estados financieros del Fideicomiso de Administración Condado Santa Elisa, administrado por el Banco San Pedrito, S.A., por el período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2014, con el fin de expresar una opinión sobre si los estados financieros presentan razonablemente todo lo importante.

Por tal motivo agradeceríamos nos envíen su propuesta de servicios profesionales, para determinar las condiciones del trabajo y especificar los honorarios del mismo.

Atentamente,



04-diciembre-2014
Inversiones CAP, S.A.



04-diciembre-2014
Inmobiliaria Valhi, S.A.

4.2 Propuesta de servicios profesionales



CHIAN & Asociados, S.C.
Auditores y Consultores

PROPUESTA DE SERVICIOS PROFESIONALES AUDITORÍA EXTERNA DEL “FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CONDADO SANTA ELISA” AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

Guatemala, 5 de enero de 2015

Señores

Inversiones CAP, S.A. e Inmobiliaria Valhi, S.A.

Fideicomiso de Administración Condado Santa Elisa

Ciudad

Estimados señores:

De acuerdo a la solicitud recibida en días anteriores, agradecemos la oportunidad que nos brindan de presentarle nuestra Propuesta de Servicios Profesionales, para llevar a cabo la auditoría del Fideicomiso de Administración Condado Santa Elisa, administrado por el Banco San Pedrito, S.A., por el período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2014. En atención a ello, sometemos a su consideración lo siguiente:

Alcance del trabajo

Efectuaremos la auditoría a los Estados Financieros del Fideicomiso de Administración Condado Santa Elisa por el año que terminará el 31 de diciembre de 2014, adicionalmente se evaluará el control interno.

Enfoque del trabajo

El enfoque de nuestro trabajo estará basado en las Normas Internacionales de

Auditoría -NIA- en lo que sea aplicable, por consiguiente, incluirá los procedimientos de auditoría que consideramos necesarios.

Plan de trabajo relativo al trabajo de campo

El plan de trabajo para la ejecución de la auditoría, en lo que corresponde al trabajo de campo, será desarrollado a partir del 9 de Enero de 2015, tomando como base la información financiera del Fideicomiso, para el efecto, se aplicarán técnicas y procedimientos de auditoría, evaluaremos el control interno, el cual nos servirá para determinar la naturaleza, alcance y oportunidad de las pruebas sustantivas y en definitiva se elaborarán los borradores de deficiencias de control determinadas durante toda la revisión.

Plan de trabajo relativo al trabajo de gabinete y presentación del informe

El trabajo de gabinete y presentación del informe se desarrollará en dos etapas:

Primera etapa

El trabajo de gabinete será realizado del 1 al 15 de febrero de 2015 y durante la misma se analizará toda la información obtenida de la fuente directa durante el trabajo de campo, se revisarán las cédulas de auditoría y se desarrollarán análisis de resultados; así mismo se depurará el borrador de deficiencias de control interno, previo a discutirlo con el cliente. Finalmente se propondrán los ajustes y reclasificaciones necesarios, se redactará el borrador del Dictamen de Auditoría, así como los Estados Financieros Auditados y sus Notas.

Segunda etapa

En esta etapa se discutirán con el cliente los resultados obtenidos, tanto los ajustes y reclasificaciones, como lo relativo a las deficiencias de control interno determinadas durante la evaluación. Finalmente, se procederá a elaborar el Informe definitivo de la auditoría realizada.

Productos a presentar

Como consecuencia del trabajo de auditoría realizado, presentaremos los siguientes productos el 1 de marzo de 2015:

- Dictamen de Auditoría
- Estados Financieros Auditados
- Notas aclaratorias a los Estados Financieros

Cartas a la Gerencia:

Nuestra responsabilidad como auditores incluye la evaluación del control interno como lo requieren las normas internacionales de auditoría, por lo que les proporcionaremos los hallazgos encontrados, que tienen un efecto en el proceso y registro de las operaciones, documentaciones e informes financieros. El análisis del sistema de control interno se efectuará de conformidad con las normas internacionales de auditoría que requieren una evaluación sobre el ambiente de control, el sistema contable y los procedimientos de control del fideicomiso.

Realizaremos la auditoría partiendo de la premisa de que el Banco San Pedrito, S.A., en su calidad de fiduciario, reconocen y comprenden que son responsables de la preparación y presentación de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, del control interno que el fiduciario considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error; y de proporcionarnos acceso a toda información de la cual tenga conocimiento el fiduciario que sea relevante para la preparación de los estados financieros como registros, documentación y otros asuntos; la información adicional que podamos solicitar al fiduciario para fines de la auditoría; y el acceso ilimitado a las personas de la entidad de las cuales consideremos necesario obtener evidencia de auditoría.

Honorarios profesionales

Basados en la definición de actividades a realizar y en el alcance del trabajo, hemos considerado el valor de nuestros servicios profesionales en cincuenta y tres mil quetzales exactos (Q53,000.00), los cuales deberán ser cancelados 50% al ser aceptada la presente propuesta y 50% al momento de entregar el Informe de Auditoría definitivo.

Es importante mencionar que se hace necesario se nos brinde un ambiente adecuado, seguro y debidamente equipado para que dos auditores y un supervisor puedan realizar el trabajo de campo ya mencionado.

Agradecemos la confianza depositada en nuestra firma, al considerar nuestra propuesta, esperando poder servirles de la mejor manera y quedamos a su disposición para cualquier aclaración o ampliación. Atentamente,

CHIAN & Asociados, S.C.
Auditores y Consultores

A handwritten signature in black ink, reading "Edgar Giovanni Chian SÚchite". The signature is enclosed within a large, hand-drawn oval shape.

Lic. Edgar Giovanni Chian SÚchite
Contador Público y Auditor
Colegiado No. 2001-16469

11 avenida 11-11 zona 11, Edificio Plaza AACG
Cuarto nivel, oficina 411 y 412
PBX 2476 6500 y 2476 6501, FAX 2476 6502

4.3 Carta de aceptación

Guatemala, 06 de Enero de 2015

Licenciado
Edgar Giovanni Chian Súchite
Chian & Asociados
Presente

Distinguido Licenciado:

Por este medio le confirmo la contratación de su firma para realizar la auditoría de estados financieros del Fideicomiso de Administración Condado Santa Elisa, administrado por el Banco San Pedrito, S.A., por el período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2014, con el fin de expresar una opinión sobre si los estados financieros presentan razonablemente todo lo importante.

Reconocemos que nuestra responsabilidad es la correcta ejecución del Fideicomiso y que la responsabilidad del Banco San Pedrito, S.A., en su calidad de Fiduciario, es la presentación confiable de los estados financieros.

Con relación a los honorarios indicados en su propuesta estamos de acuerdo en el valor y la forma de pago. Agradeceré indicar los nombres de las personas que se presentaran a realizar la auditoría del fideicomiso.

Atentamente,



06-enero-2015
Inversiones CAP, S.A.



06-enero-2015
Inmobiliaria Valhi, S.A.

4.4 Aspectos generales del contrato a evaluar

Las empresas contratantes presentan la siguiente información:

No. DE ESCRITURA:	Dieciséis
FECHA:	Tres de enero de dos mil doce
DENOMINACIÓN:	Fideicomiso de Administración Condado Santa Elisa
FIDEICOMITENTE:	Inversiones CAP, S.A. e Inmobiliaria Valhi, S.A.
FIDUCIARIO:	Banco San Pedrito, S.A.
FIDEICOMISARIO:	Inversiones CAP, S.A. e Inmobiliaria Valhi, S.A.
PLAZO:	4 años
OBJETO DEL FIDEICOMISO:	El desarrollo de un proyecto habitacional
PATRIMONIO:	Un terreno valorado en Q12,000,000.00 aportado por la Inmobiliaria Valhi, S.A. Q7,000,000.00 en efectivo aportado por Inversiones CAP, S.A.
DESTINO DE LOS FONDOS:	La desmembración del terreno para la construcción de viviendas y posterior venta de los mismos, así como la colocación de los excedentes en operaciones de inversión, de acuerdo a lo estipulado en la escritura de constitución del fideicomiso.

Aspectos importantes de la constitución del Fideicomiso de Administración Condado Santa Elisa:

- a. El Banco San Pedrito, S.A. al aceptar la administración del fideicomiso, determina una comisión de administración del 1% de las ventas realizadas.
- b. La Inmobiliaria Valhi, S.A. en su calidad de Fideicomitente, contrata una empresa constructora para que se encargue del desarrollo del proyecto habitacional, considerando la construcción de 250 casas, las cuales tendrán

un precio de venta de Q580,000.00 a Q835,000.00. En cada venta se solicitará un enganche inicial del 10%, y el saldo se podrá financiar por medio de un banco del sistema.

- c. Al final del tercer mes el comprador deberá pagar un 10% del valor de venta de la casa, negociando el 80% restante por medio de una cédula hipotecaria, recibiendo el fideicomiso el 100% del precio de venta.
- d. La empresa constructora indica a la Inmobiliaria Valhi, S.A. que por cada casa construida cobrará un total de Q195,000.00, incluyendo gastos e impuestos originados.
- e. El costo de urbanización del terreno será de Q25,000.00 por cada casa construida y Q10,000.00 de gastos administrativos por cada casa vendida.
- f. Se estima que el proyecto se venderá en un plazo de cuatro años a partir de la constitución del fideicomiso. El primer año se desarrollará un 25% del proyecto, el segundo año se realizará un 30%, el tercer año se estima que se realice un 35% del proyecto y en el último año el 10% restante. El avance en la construcción del proyecto dependerá de los fondos que se encuentren disponibles en el fideicomiso y de las ventas realizadas.
- g. El pago del último trimestre del Impuesto Sobre la Renta se realiza al final del primer mes del próximo año.
- h. Todos los recursos ociosos se deberán invertir en operaciones a corto plazo, 30% en la institución fiduciaria, Banco San Pedrito, S.A., 55% deberá invertirse en los bancos del sistema que ofrezcan las mejores condiciones que beneficien el crecimiento del patrimonio constituido y el 15% restante deberá de mantenerse disponible para cualquier eventualidad.
- i. La política de inversiones indica que se invertirán los saldos iniciales de las disponibilidades de cada año, el primer día hábil del mismo, recapitalizando los intereses en miles y cancelando la inversión en diciembre del mismo año, depositando el capital y los intereses en la cuenta de ahorro que el Fideicomiso tiene constituido en el Banco San Pedrito, S.A.

4.4.1 Información financiera del fideicomiso

Para la realización del trabajo de auditoría la administración de las empresas Inversiones CAP, S.A. e Inmobiliaria Valhi, S.A. presenta la siguiente información del fideicomiso:

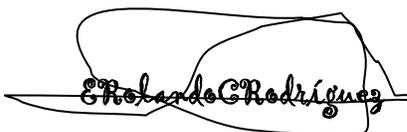
- a. La urbanización del proyecto lo realiza la empresa constructora en el primer año de constituido el fideicomiso.
- b. Los trámites del financiamiento bancario se completa aproximadamente en tres meses, a partir del primer enganche, y con ello realizar el pago total de la casa.
- c. Los fondos disponibles en el fideicomiso y los ingresos provenientes de la operación del fideicomiso se depositan en una cuenta de ahorro en el banco administrador del fideicomiso, a una tasa de interés del 5% anual, generando intereses en el año 2014 de Q215,221.03.
- d. El primer año se construyó el 20% del proyecto, el segundo año 30% y el tercer año un 40%, quedando pendiente un 10%.
- e. De lo construido el tercer año se construyó 30% en el 1er. trimestre, 20% en el 2do. trimestre, 40% en el 3er. trimestre y el resto en el 4to. trimestre.
- f. El primer año se vendió un 90% de lo construido, del cual el 40% se pago al contado y el 60% por medio de un financiamiento en un banco del sistema. De las ventas al contado el 77% de las casas se vendieron al precio de venta más bajo y el resto a un precio de Q775,000.00. Del resto de ventas, se vendieron al precio más bajo.
- g. El segundo año se vendió el 92% de las casas pendientes de venta, siendo el 73% financiado en un banco del sistema. Todas las ventas se realizaron al precio de venta más bajo.
- h. El tercer año las ventas fueron del 83% de las casas pendientes de venta, siendo el 30% pagado al contado y el resto por medio de financiamiento.
- i. El primer trimestre del tercer año se vendió el 12% al precio de venta más bajo, el 7% a un precio de Q775,000.00 y el 6% al precio de venta más alto.

- j. El segundo trimestre se vendió el 17% al precio de venta más bajo, el 10% a un precio de Q775,000.00 y el 5% al precio de venta más alto.
- k. El tercer trimestre el 11% al precio de venta más bajo, el 15% a un precio de Q775,000.00 y el 7% al precio de venta más alto.
- l. De las ventas realizadas en el cuarto trimestre del tercer año, un 8% se realizaron en el mes de octubre, las cuales se cancelan en su totalidad en diciembre al precio más bajo y 2% en el mes de noviembre a un precio de venta de Q835,000.00 las cuales fueron canceladas al contado.
- m. El 2 de enero de 2,014 se invirtió en el Banco Alam, S.A., Q21,000,000.00 a un plazo de 90 días a una tasa de 7.5% y Q9,000,000.00 en el Banco San Pedrito, S.A. a un plazo de 90 días a una tasa del 6.9%.
- n. Al vencimiento de los depósitos a corto plazo se invirtieron nuevamente en los mismos bancos a un plazo de 90 días, el primero a una tasa del 7.3% y el segundo a 7.1%.
- o. Los fondos invertidos en el Banco San Pedrito, S.A. se reinvirtieron con las mismas condiciones. Lo invertido en el Banco Alam, S.A. se reinvirtieron al mismo plazo y a una tasa del 7.2%. En el último trimestre del año, las inversiones se reinvirtieron bajo las mismas condiciones.
- p. Se realizaron pagos trimestrales del ISR por montos de: Q2,157,439.70, Q4,216,098.27 y Q3,367,546.45.

El Fideicomiso de Administración Condado Santa Elisa, administrado por el Banco San Pedrito, S.A., presenta sus estados financieros al período contable finalizado el 31 de diciembre de 2014, así:

FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CONDADO SANTA ELISA (Nota 1 y 3)
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013
-Cifras expresadas en quetzales- (Nota 2)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	
ACTIVO			
Disponibilidades (Nota 4)	67,465,923.23	36,119,345.62	BG ↩
Terrenos (Nota 5)	1,488,000.00	6,288,000.00	BG ↩
Costos diferidos (Nota 6)	<u>925,000.00</u>	<u>3,125,000.00</u>	BG ↩
SUMA ACTIVO	<u>69,878,923.23</u>	<u>45,532,345.62</u>	
PASIVO			
ISR por pagar (Nota 7)	971,086.36	1,746,042.09	BG ↩
PATRIMONIO FIDEICOMETIDO			
Patrimonio fideicometido (Nota 8)	19,000,000.00	19,000,000.00	BG ↩
Utilidades acumuladas (Nota 9)	<u>49,907,836.87</u>	<u>24,786,303.53</u>	BG ↩
TOTAL PATRIMONIO	<u>68,907,836.87</u>	<u>43,786,303.53</u>	
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	<u>69,878,923.23</u>	<u>45,532,345.62</u>	



E. Rolando C. Rodríguez

Contador General

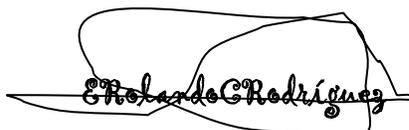
Departamento de Fideicomisos

Banco San Pedrito, S.A.



FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CONDADO SANTA ELISA
ESTADO DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013
-Cifras expresadas en quetzales-

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
INGRESOS		
Ventas (Nota 10)	60,835,000.00	42,920,000.00 ER ↩
Intereses Producto (Nota 11)	<u>2,404,853.95</u>	<u>897,431.50</u> ER ↩
TOTAL INGRESOS	63,239,853.95	43,817,431.50
GASTOS		
Costo del Proyecto (Nota 12)	(26,500,000.00)	(20,052,000.00) ER ↩
Gastos Administrativos (Nota 13)	(1,000,000.00)	(740,000.00) ER ↩
Gastos Fiduciarios (Nota 14)	(608,350.00)	(429,200.00) ER ↩
Impuestos (Nota 15)	<u>(240,485.42)</u>	<u>(89,743.16)</u> ER ↩
TOTAL GASTOS	(28,348,835.42)	(21,310,943.16)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO	34,891,018.53	22,506,488.34
ISR (Nota 16)	<u>(9,769,485.19)</u>	<u>(6,977,011.39)</u> ER ↩
RESULTADO DEL EJERCICIO	<u>25,121,533.34</u>	<u>15,529,476.95</u>



E. Rolando C. Rodríguez

Contador General

Departamento de Fideicomisos

Banco San Pedrito, S.A.



FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CONDADO SANTA ELISA
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013
-Cifras expresadas en quetzales-

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
INGRESOS DE EFECTIVO		
Actividades de Operación		
Ventas	60,835,000.00	42,920,000.00
Actividades de Inversión		
Desinversiones	30,000,000.00	12,313,000.00
Intereses producto	<u>2,404,853.95</u>	<u>897,431.50</u>
TOTAL INGRESOS	93,239,853.95	56,130,431.50
EGRESOS DE EFECTIVO		
Actividades de Operación		
Costo de Vivienda	(19,500,000.00)	(14,625,000.00)
Gastos Administrativos	(1,000,000.00)	(740,000.00)
Gastos Fiduciarios	(608,350.00)	(429,200.00)
Inversiones	(30,000,000.00)	(12,313,000.00)
ISR	(10,544,440.92)	(6,300,106.74)
Actividades de Inversión		
Impuestos	(240,485.42)	(89,743.16)
TOTAL EGRESOS	(61,893,276.34)	(34,497,049.90)
AUMENTO DE EFECTIVO	31,346,577.61	21,633,381.60
SALDO AL INICIO DEL AÑO	<u>36,119,345.62</u>	<u>14,485,964.02</u>
SALDO AL FINAL DEL AÑO	<u>67,465,923.23</u>	<u>36,119,345.62</u>



E. Rolando C. Rodríguez

Contador General

Departamento de Fideicomisos

Banco San Pedrito, S.A.



FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CONDADO SANTA ELISA
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013
-Cifras expresadas en quetzales-

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
PATRIMONIO FIDEICOMETIDO		
Saldo inicial	19,000,000.00	19,000,000.00
(+)Aportaciones	0.00	0.00
(-)Retiros	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
SALDO FINAL	19,000,000.00	19,000,000.00
UTILIDADES ACUMULADAS		
Saldo inicial	24,786,303.53	9,256,826.58
(+)Utilidad neta del ejercicio	<u>25,121,533.34</u>	<u>15,529,476.95</u>
SALDO FINAL	<u>49,907,836.87</u>	<u>24,786,303.53</u>
TOTAL PATRIMONIO NETO	<u>69,878,923.23</u>	<u>43,786,303.53</u>



E. Rolando C. Rodríguez

Contador General

Departamento de Fideicomisos

Banco San Pedrito, S.A.



FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CONDADO SANTA ELISA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

NOTA 1. Antecedentes del fideicomiso:

El Fideicomiso de Administración Condado Santa Elisa fue creado de acuerdo a la Escritura Pública No. 16, el tres de enero de 2012 por las empresas Inversiones CAP, S.A. e Inmobiliaria Valhi, S.A., Fideicomitentes y Fideicomisarios, y administrado por el Banco San Pedrito, S.A., Fiduciario, con el objeto de desarrollar en 4 años un proyecto habitacional y colocar los excedentes existentes en operaciones de inversión, constituyéndose con un patrimonio fideicometido de Q19,000,000.00.

NOTA 2. Unidad monetaria:

Las operaciones del fideicomiso están registradas en Quetzales, moneda nacional de la República de Guatemala.

NOTA 3. Principales políticas contables:

Las políticas contables y la presentación de los estados financieros, fueron aprobadas por el banco administrador del Fideicomiso, Banco San Pedrito, S.A. y se preparan sobre la base del grado de liquidez, base aceptada por las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF.

La Política de Inversiones indica que se invertirán los saldos iniciales de las disponibilidades de cada año, el primer día hábil del mismo, recapitalizando los intereses en miles y cancelando la inversión en diciembre del mismo año. Se depositará el capital e intereses en la cuenta de ahorro constituida en el Banco San Pedrito, S.A. Se deberá de invertir en operaciones a corto plazo, 30% en la institución fiduciaria, Banco San Pedrito, S.A., 55% deberá invertirse en los bancos del sistema que

ofrezcan las mejores condiciones que beneficien el crecimiento del patrimonio constituido y el 15% restante deberá de mantenerse disponible para cualquier eventualidad.

NOTA 4. Caja y bancos:

Los fondos disponibles del fideicomiso se encuentran constituidos en el Banco San Pedrito, S.A., en la cuenta de DA No. 205-0003-006 en Moneda Nacional, con el nombre de “Fideicomiso de Administración Condado Santa Elisa”, integrándose de la siguiente forma:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Banco San Pedrito, S.A. -DA-	Q67,465,923.23	Q36,119,345.62

NOTA 5. Terrenos:

Corresponde al diferimiento del valor total del Terreno aportado como parte del Patrimonio Fideicometido, de acuerdo a las ventas de propiedades realizadas durante el año, con el saldo siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Saldo año anterior	Q 6,288,000.00	Q 9,840,000.00
74 ventas x Q48,000.00 p/terreno		<u>(Q 3,552,000.00)</u>
100 ventas x Q48,000.00 p/terreno	<u>(Q 4,800,000.00)</u>	
	<u>Q 1,488,000.00</u>	<u>Q 6,288,000.00</u>

NOTA 6. Costos diferidos:

Corresponde al diferimiento de los costos de urbanización del terreno por cada casa construida, Q25,000.00 por cada casa, quedando un saldo pendiente de diferir de:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Saldo año anterior	Q 3,125,000.00	Q 5,000,000.00
75 casas x Q25,000.00 c/u		<u>(Q 1,875,000.00)</u>
88 casas x Q25,000.00 c/u	<u>(Q 2,200,000.00)</u>	
	<u>Q 925,000.00</u>	<u>Q 3,125,000.00</u>

NOTA 7. ISR por pagar:

Provisión del Impuesto Sobre la Renta pendiente de pago del año anterior, de acuerdo al Decreto 10-2012, Ley de Actualización Tributaria, para pagar el primer mes del año siguiente, con un saldo de:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
ISR por pagar	Q 971,086.36	Q 1,746,042.09

NOTA 8. Patrimonio fideicometido:

Está constituido por el aporte que los Fideicomitentes, Inversiones CAP, S.A. e Inmobiliaria Valhi, S.A., realizaron para la constitución del Fideicomiso y al cual no se le hacen aportaciones.

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Terreno - Inmobiliaria Valhi, S.A.	Q12,000,000.00	Q12,000,000.00
Efectivo - Inversiones CAP, S.A.	<u>Q 7,000,000.00</u>	<u>Q 7,000,000.00</u>
	<u>Q19,000,000.00</u>	<u>Q19,000,000.00</u>

NOTA 9. Utilidades acumuladas:

Comprende a las utilidades que el Fideicomiso ha generado desde la constitución del mismo hasta el 31 de diciembre de 2014. Su saldo es de:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Saldo anterior	Q24,786,303.53	Q 9,256,826.58
Utilidad del año	<u>Q25,121,533.34</u>	<u>Q15,529,476.95</u>
	<u>Q49,907,836.87</u>	<u>Q24,786,303.53</u>

NOTA 10. Ventas:

Ingresos por las negociaciones de las casas construidas, con saldo de:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Al contado	Q18,250,500.00	Q11,600,00.00
Al crédito	<u>Q42,584,500.00</u>	<u>Q31,320,00.00</u>
	<u>Q60,835,000.00</u>	<u>Q42,920,00.00</u>

NOTA 11. Intereses producto:

Corresponde a los ingresos provenientes de las inversiones en Depósito a Corto Plazo constituidos en el Banco San Pedrito, S.A. y el Banco Alam, S.A., así como los generados por la cuenta de DA constituida en el Banco San Pedrito, S.A. Integrándose de la forma siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Banco San Pedrito, S.A. -DA-	Q 215,221.03	Q 54,568.18
Banco San Pedrito, S.A. -CDPF-	Q 640,566.49	Q 290,241.38
Banco Alam, S.A. -CDPF-	<u>Q 1,549,066.43</u>	<u>Q 552,621.94</u>
	<u>Q 2,404,853.95</u>	<u>Q 897,431.50</u>

NOTA 12. Costo del proyecto:

Corresponde a los costos del terreno, de urbanización y vivienda que la empresa constructora cobra por cada casa:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Terreno	Q 4,800,000.00	Q 3,552,000.00
Costo de Urbanización	Q 2,200,000.00	Q 1,875,000.00
Costo de Vivienda	<u>Q19,500,000.00</u>	<u>Q 14,625,000.00</u>
	<u>Q26,500,000.00</u>	<u>Q20,052,000.00</u>

NOTA 13. Gastos administrativos:

Corresponde al registro del gasto que se origina por la administración del proyecto por medio de la constructora por cada casa vendida:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Gasto por cada casa	Q 10,000.00	Q 10,000.00
Casas vendidas	x 100	x 74
	Q 1,000,000.00	Q 740,000.00

NOTA 14. Gastos fiduciarios:

Corresponde al registro del gasto de la comisión del 1% que el Fiduciario, el Banco San Pedrito, S.A., cobra por la administración del fideicomiso, calculándose con base en las ventas anuales realizadas:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ventas anuales	Q60,835,000.00	Q42,920,000.00
1% de Comisión sobre ventas	Q 608,350.00	Q 429,200.00

NOTA 15. Impuestos:

Corresponde al impuesto que se origina por la generación de intereses en la cuenta -DA- e inversiones constituidas en el Banco San Pedrito, S.A. y el Banco Alam, S.A., correspondiente al 10% sobre los intereses generados, integrándose de la siguiente forma:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Banco San Pedrito, S.A. -DA-	Q 21,522.11	Q 5,456.81
Banco San Pedrito, S.A. -CDPF-	Q 64,056.66	Q 29,024.15
Banco Alam, S.A. -CDPF-	<u>Q 154,906.65</u>	<u>Q 55,262.20</u>
	<u>Q 240,485.42</u>	<u>Q 89,743.16</u>

NOTA 16. ISR:

Corresponde al registro del gasto del Impuesto Sobre la Renta generado, de acuerdo al Libro I del Decreto 10-2012, Ley de Actualización Tributaria, para cancelarse anualmente en los primeros tres meses del año siguiente, teniendo saldo pendiente de:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Utilidades del año	Q34,891,018.53	Q22,506,488.34
Impuesto Sobre la Renta 31%		Q 6,977,011.39
Impuesto Sobre la Renta 28%	Q 9,769,485.19	

4.5 Plan de trabajo



PLAN DE TRABAJO **“FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CONDADO SANTA ELISA”** **AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

I. ANTECEDENTES

El Fideicomiso de Administración Condado Santa Elisa fue creado, de acuerdo a la Escritura Pública No. 16, el tres de enero de 2012 por las empresas Inversiones CAP, S.A. e Inmobiliaria Valhi, S.A. y administrado por el Banco San Pedrito, S.A., con el objeto de desarrollar, en 4 años, un proyecto habitacional y colocar los excedentes existentes en operaciones de inversión; constituyéndose con un patrimonio fideicometido de Q19,000,000.00, formado por un terreno valorado en Q12,000,000.00 y una aportación en efectivo de Q7,000,000.00. El año anterior, todas las operaciones del fideicomiso fueron auditadas por esta firma de auditoría, cuyo informe expresaba una opinión modificada.

II. LEYES, NORMAS, REGLAMENTOS Y OTROS ASPECTOS LEGALES

- Constitución Política de la República de Guatemala
- Decreto 2-70, Código de Comercio
- Decreto 6-91, Código Tributario
- Decreto 26-92, Ley del Impuesto sobre la Renta
- Decreto 26-95, Ley del Impuesto sobre Productos Financieros
- Decreto 10-2012, Ley de Actualización Tributaria y sus reformas

- Normas Internacionales de Auditoría, NIA

III. OBJETIVOS DE LA AUDITORÍA

Expresar una opinión sobre los estados financieros del Fideicomiso de Administración Condado Santa Elisa, administrado por el Banco San Pedrito, S.A., evaluar el sistema de control interno y verificar el cumplimiento leyes, normas, reglamentos y otros aspectos legales que puedan afectar el fideicomiso constituido.

IV. ALCANCE

Se evaluarán los Estados Financieros del Fideicomiso de Administración Condado Santa Elisa por el año terminado al 31 de diciembre de 2014, así como el sistema de control interno.

V. EVALUACIÓN DE ÁREAS CRÍTICAS

Se determinará de acuerdo a la evaluación en la revisión analítica, materialidad de los estados financieros y el criterio profesional, así como los procedimientos básicos necesarios a aplicar.

VI. NIVEL DE IMPORTANCIA RELATIVA A NIVEL DE ESTADO FINANCIERO

Con el objeto de evaluar si los efectos de las representaciones erróneas en los estados financieros al 31 de diciembre de 2014, del Fideicomiso de Administración Condado Santa Elisa, son de importancia relativa, se ha planteado un nivel máximo de importancia relativa del 3% calculado sobre la base siguiente:

	<u>Saldo</u>	<u>Importancia Relativa</u>
Activo	Q69,878,923.23	Q 2,096,367.70
Pasivo	Q 971,086.36	Q 29,132.59
Patrimonio	Q68,907,836.87	Q 2,067,235.11
Ingresos	Q63,239,853.95	Q 1,897,195.62
Egresos	Q28,348,835.42	Q 850,465.06

Las representaciones erróneas esperadas no deben de sobrepasar el nivel máximo, de lo contrario se considerará de importancia relativa.

VII. NIVEL DE IMPORTANCIA RELATIVA A NIVEL DE ASEVERACIÓN

En el desarrollo de la evaluación es importante mantener la uniformidad en el cálculo del nivel de importancia relativa de las representaciones erróneas que se esperan encontrar a nivel de aseveración y saldo de cuenta, por lo tanto se determina un nivel del 1.5% calculado sobre el saldo de la cuenta, siendo los límites máximos de la siguiente manera:

Disponibilidades	Q1,011,988.85
Terrenos	Q 22,320.00
Costos diferidos	Q 13,875.00
ISR por pagar	Q 14,566.30
Patrimonio fideicometido	Q 285,000.00
Utilidades acumuladas	Q 748,617.55

VIII. METODOLOGÍA PARA LA PONDERACIÓN EN LA EVALUACIÓN DE RIESGOS

Para determinar el riesgo en cada cuenta del Estado de Situación Financiera, se utilizará la Evaluación del Control Interno de cada cuenta, con la escala de

ponderación siguiente:

Rango	Riesgo
De 1.00 a 1.99	Bajo
De 2.00 a 2.99	Moderado
De 3.00 a 4.00	Alto

Esta escala de ponderación se utilizará en el resultado de la fórmula siguiente, en la cual se aplicarán los datos reflejados en la Evaluación del Control Interno de cada cuenta:

$$\text{Riesgo} = \frac{\text{PI} \times \text{RM}}{\Sigma \text{P}}$$

En donde PI es igual al número de Preguntas Insatisfactorias, RM es el Riesgo Máximo de acuerdo a la escala de ponderación, 4.00, y ΣP es el total de preguntas en la Evaluación del Control Interno. Si no hubieran Preguntas Insatisfactorias dentro de la evaluación de cada cuenta o al aplicar la fórmula el resultado es menor a 1.00, se considerará la ponderación mínima de riesgo, 1.00.

IX. PERSONAL ASIGNADO Y TIEMPO

Lic. Giovanni Chian	Supervisor de auditoría	50 HH
Licda. Valeria C. Cruz	Asistente de auditoría	75 HH
Licda. Hiromi C. Cruz	Asistente de auditoría	<u>75 HH</u>
	Total	<u>200 HH</u>

X. FECHAS CLAVES

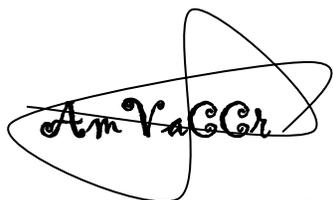
Fecha de cierre a revisar	31 de diciembre de 2014
Planificación de la Auditoría	05 de enero de 2015

Trabajo de campo	09 de enero de 2015
Primera etapa del trabajo de gabinete	01 de febrero de 2015
Segunda etapa del trabajo de gabinete	18 de febrero de 2015
Presentación del informe final	01 de marzo de 2015

XI. INFORME

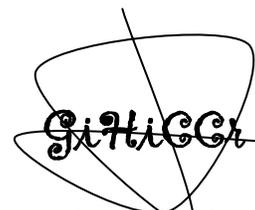
Al final del trabajo de auditoría se elaborará un informe final como resultado de la evaluación, dirigido a Inversiones CAP, S.A. e Inmobiliaria Valhi, S.A.

Elaborado por:



Licda. Valeria C. Cruz

Contadora Pública y Auditora
Colegiado No. 2005-29118



Licda. Hiromi C. Cruz

Contadora Pública y Auditora
Colegiado No. 2010-04113

Supervisado y aprobado por:



Lic. Edgar Giovanni Chian Súchite

Contador Público y Auditor
Colegiado No. 2001-16469

4.6 Ejecución de la auditoría



“FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CONDADO SANTA ELISA”

ÍNDICE DE PAPELES DE TRABAJO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

No.	DESCRIPCIÓN	P/T	PÁGINA
1	Cédula de Marcas	CM	106
2	Centralizadora Estado de Situación Financiera	BG	107
3	Centralizadora Estado de Resultados	ER	108
4	Ajustes y Reclasificaciones	A/R	109
5	Deficiencias y Recomendaciones de Control Interno	CI	111
6	Evaluación de Riesgos	RK	112
7	Análisis del Dictamen	AD	113
8	Sumaria Caja y Bancos	A	114
9	Programa de Auditoría Caja y Bancos	A-1	115
10	Evaluación del Control Interno Caja y Bancos	A-2	116
11	Alcances y Revelaciones Caja y Bancos	A-3	117
12	Conciliación Bancaria Caja y Bancos	A-4	118
13	Carta de Confirmación de Saldos	A-5	119
14	Sumaria Terrenos	B	120
15	Programa de Auditoría Terrenos	B-1	121
16	Evaluación del Control Interno Terrenos	B-2	122
17	Alcances y Revelaciones Terrenos	B-3	123
18	Analítica Terrenos	B-4	124
19	Sumaria Costos Diferidos	C	125
20	Programa de Auditoría Costos Diferidos	C-1	126
21	Evaluación del Control Interno Costos Diferidos	C-2	127
22	Alcances y Revelaciones Costos Diferidos	C-3	128
23	Analítica Costos Diferidos	C-4	129
24	Sumaria Impuesto Sobre la Renta - ISR - por Pagar	F	130
25	Programa de Auditoría Impuesto Sobre la Renta - ISR - por Pagar	F-1	131



“FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CONDADO SANTA ELISA”

ÍNDICE DE PAPELES DE TRABAJO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

No.	DESCRIPCIÓN	P/T	PÁGINA
26	Evaluación del Control Interno Impuesto Sobre la Renta - ISR - por Pagar	F-2	132
27	Alcances y Revelaciones Impuesto Sobre la Renta - ISR - por Pagar	F-3	133
28	Sumaria Patrimonio Fideicometido	M	134
29	Programa de Auditoría Patrimonio Fideicometido	M-1	135
30	Evaluación del Control Interno Patrimonio Fideicometido	M-2	136
31	Alcances y Revelaciones Patrimonio Fideicometido	M-3	137
32	Analítica Patrimonio Fideicometido	M-4	138
33	Sumaria Utilidades Acumuladas	N	139
34	Programa de Auditoría Utilidades Acumuladas	N-1	140
35	Evaluación del Control Interno Utilidades Acumuladas	N-2	141
36	Alcances y Revelaciones Utilidades Acumuladas	N-3	142
37	Analítica Utilidades Acumuladas	N-4	143
38	Sumaria Ventas	P	144
39	Programa de Auditoría Ventas	P-1	145
40	Evaluación del Control Interno Ventas	P-2	146
41	Alcances y Revelaciones Ventas	P-3	147
42	Analítica Ventas	P-4	148
43	Sumaria Productos Financieros	Q	149
44	Programa de Auditoría Productos Financieros	Q-1	150
45	Evaluación del Control Interno Productos Financieros	Q-2	151
46	Alcances y Revelaciones Productos Financieros	Q-3	152
47	Analítica Productos Financieros	Q-4	153
48	Sumaria Costo del Proyecto	U	154
49	Programa de Auditoría Costo del Proyecto	U-1	155
50	Evaluación del Control Interno Costo del Proyecto	U-2	156
51	Alcances y Revelaciones Costo del Proyecto	U-3	157



“FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CONDADO SANTA ELISA”

ÍNDICE DE PAPELES DE TRABAJO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

No.	DESCRIPCIÓN	P/T	PÁGINA
52	Analítica Costo del Proyecto – Terrenos	U-4	158
53	Sumaria Gastos Administrativos	V	159
54	Programa de Auditoría Gastos Administrativos	V-1	160
55	Evaluación del Control Interno Gastos Administrativos	V-2	161
56	Alcances y Revelaciones Gastos Administrativos	V-3	162
57	Analítica Gastos Administrativos	V-4	163
58	Sumaria Gastos Fiduciarios	W	164
59	Programa de Auditoría Gastos Fiduciarios	W-1	165
60	Evaluación del Control Interno Gastos Fiduciarios	W-2	166
61	Alcances y Revelaciones Gastos Fiduciarios	W-3	167
62	Analítica Gastos Fiduciarios	W-4	168
63	Sumaria Impuesto Sobre Productos Financieros - ISPF -	Y	169
64	Programa de Auditoría Impuesto Sobre Productos Financieros - ISPF -	Y-1	170
65	Evaluación del Control Interno Impuesto Sobre Productos Financieros - ISPF -	Y-2	171
66	Alcances y Revelaciones Impuesto Sobre Productos Financieros - ISPF-	Y-3	172
67	Sumaria Impuesto Sobre la Renta - ISR -	Z	173
68	Programa de Auditoría Impuesto Sobre la Renta – ISR	Z-1	174
69	Evaluación del Control Interno Impuesto Sobre la Renta – ISR	Z-2	175
70	Alcances y Revelaciones Impuesto Sobre la Renta – ISR	Z-3	176
71	Analítica Impuesto Sobre la Renta – ISR	Z-4	177



“FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CONDADO SANTA ELISA”

CÉDULA DE MARCAS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

PT

CM

DESCRIPCIÓN	MARCA
Va a el Papel de Trabajo	
Viene del Papel de Trabajo	
Ajuste	
Deficiencia de Control Interno	
Cotejado con Diario Mayor General	
Cotejado con Escritura de Constitución del Fideicomiso	
Cotejado con Registro de Ventas	
Cotejado con Auxiliar	
Cotejado con Títulos de Inversión	



“FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CONDADO SANTA ELISA”

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

CÉDULA CENTRALIZADORA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

		PT	BG
			Fecha
Hecho por:	Valeria C. Cruz		09/enero/15
Revisado por:	Edgar Giovanni Chian Súchite		15/enero/15

CUENTA	SALDO CONTABLE	AJUSTES Y/O RECLASIFICACIONES		SALDO DE AUDITORÍA	REF.
		DEBE	HABER		
ACTIVO					
Caja y bancos	Q 67,465,923.23	Q 120,000.00		Q 67,585,923.23	A ↻
Terrenos	Q 1,488,000.00	Q 576,000.00		Q 2,064,000.00	B ↻
Costos diferidos	Q 925,000.00		Q 300,000.00	Q 625,000.00	C ↻
Total Activo	Q69,878,923.23	Q 696,000.00	Q 300,000.00	Q 70,274,923.23	
PASIVO					
ISR por pagar	Q 971,086.36		Q 110,880.00	Q 1,081,966.36	F ↻
PATRIMONIO					
Patrimonio fideicometido	Q 19,000,000.00			Q 19,000,000.00	M ↻
Utilidades acumuladas	Q 49,907,836.87		Q 285,120.00	Q 50,192,956.87	N ↻
Total Patrimonio	Q 68,907,836.87	Q 0.00	Q 285,120.00	Q 69,192,956.87	
Total Patrimonio y Pasivo	Q69,878,923.23	Q 0.00	Q 396,000.00	Q 70,274,923.23	



Licda. Valeria C. Cruz



Lic. Giovanni Chian



“FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CONDADO SANTA ELISA”

ESTADO DE RESULTADOS

CÉDULA CENTRALIZADORA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

	PT	ER
		Fecha
Hecho por:	Hiromi C. Cruz	09/enero/15
Revisado por:	Edgar Giovanni Chian Súchite	15/enero/15

CUENTA	SALDO CONTABLE	AJUSTES Y/O RECLASIFICACIONES		SALDO DE AUDITORÍA	REF.
		DEBE	HABER		
INGRESOS					
Ventas	Q 60,835,000.00			Q 60,835,000.00	P
Productos financieros	Q 2,404,853.95			Q 2,404,853.95	Q
Total Ingresos	Q 63,239,853.95	Q 0.00	Q 0.00	Q 63,239,853.95	
(-) EGRESOS					
Costo del proyecto	Q 26,500,000.00	Q 300,000.00	Q 576,000.00	Q 26,224,000.00	U
Gastos administrativos	Q 1,000,000.00		Q 120,000.00	Q 880,000.00	V
Gastos fiduciarios	Q 608,350.00			Q 608,350.00	W
Impuestos	Q 240,485.42			Q 240,485.42	Y
Total Egresos	Q 28,348,835.42	Q 300,000.00	Q 696,000.00	Q 27,952,835.42	
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO	Q 34,891,018.53	Q 300,000.00	Q 696,000.00	Q 35,287,018.53	
ISR	Q 9,769,485.19	Q 110,880.00		Q 9,880,365.19	Z
UTILIDAD DEL EJERCICIO	Q 25,121,533.34	Q 410,880.00	Q 696,000.00	Q 25,406,653.34	


 Licda. Hiromi C. Cruz


 Lic. Giovanni Chian



“FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CONDADO SANTA ELISA”

AJUSTES Y RECLASIFICACIONES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

		PT	A/R 1/2
		Fecha	
Hecho por:	Valeria C. Cruz		25/enero/15
Revisado por:	Edgar Giovanni Chian Súchite		28/enero/15

REF.	CUENTA	DEBE	HABER	DISPOSICIÓN
B-4 ↻	1 ----- 20/febrero/15 -----			
	Terrenos	Q 576,000.00		
	Costo del Proyecto – Terrenos		Q 576,000.00	
	Por registro incorrecto del Costo del proyecto	Q 576,000.00	Q 576,000.00	DE ACUERDO
C-4 ↻	2 ----- 20/febrero/15 -----			
	Costo del Proyecto – Costo de Urbanización	Q 300,000.00		
	Costos Diferidos		Q 300,000.00	
	Por registro incorrecto del Costo del proyecto	Q 300,000.00	Q 300,000.00	DE ACUERDO
V-4 ↻	3 ----- 20/febrero/15 -----			
	Caja y Bancos	Q 120,000.00		
	Gastos Administrativos		Q 120,000.00	
	Por pago realizado incorrectamente	Q 120,000.00	Q 120,000.00	DE ACUERDO
Z-4 ↻	4 ----- 20/febrero/15 -----			
	ISR	Q 122,760.00		
	ISR por Pagar		Q 122,760.00	
	Por cálculo incorrecto de ISR	Q 122,760.00	Q 122,760.00	DE ACUERDO



“FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CONDADO SANTA ELISA”

AJUSTES Y RECLASIFICACIONES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

		PT	A/R 2/2
		Fecha	
Hecho por:	Valeria C. Cruz		25/enero/15
Revisado por:	Edgar Giovanni Chian Súchite		28/enero/15

REF.	CUENTA	DEBE	HABER	DISPOSICIÓN
N-4 		5 ----- 20/febrero/15 -----		
	Utilidades del Ejercicio 2014	Q 273,240.00		
	Utilidad Acumuladas		Q 273,240.00	
	Por diferencia en utilidad del ejercicio 2014	Q 273,240.00	Q 273,240.00	DE ACUERDO


 Licda. Valeria C. Cruz


 Lic. Giovanni Chian



“FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CONDADO SANTA ELISA”

DEFICIENCIAS Y RECOMENDACIONES DE CONTROL INTERNO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

PT	CI
	Fecha

Hecho por:	Hiroimi C. Cruz	25/enero/15
Revisado por:	Edgar Giovanni Chian Súchite	28/enero/15

No.	OBSERVACIONES	RECOMENDACIONES	COMENTARIO DEL CLIENTE	REF.
1	No existe un adecuado registro de las bajas de los terrenos.	Que se registre de forma adecuada.	De acuerdo	B-4 ↻
2	No existe un adecuado registro de los costos diferidos.	Que se registre de forma adecuada.	De acuerdo	C-4 ↻
3	No se cumple con política de inversiones	Cumplir con la política establecida	De acuerdo	Q-4 ↻
4	No se realizan adecuadamente los pagos de los Gastos Administrativos por no llevar un adecuado registro de los mismos.	Que se registre de forma adecuada.	De acuerdo	V-4 ↻


 Licda. Hiroimi C. Cruz


 Lic. Giovanni Chian



“FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CONDADO SANTA ELISA”

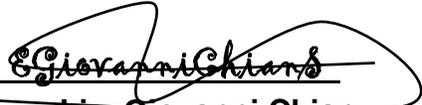
EVALUACIÓN DE RIESGOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

		PT	RK
		Fecha	
Hecho por:	Hiroimi C. Cruz		25/enero/15
Revisado por:	Edgar Giovanni Chian Súchite		28/enero/15

No.	CUENTA	PONDERACIÓN	RIESGO	REF.
1	CAJA Y BANCOS	2.67	MODERADO	A-2 ↻
2	TERRENOS	3.00	ALTO	B-2 ↻
3	COSTOS DIFERIDOS	2.67	MODERADO	C-2 ↻
4	ISR POR PAGAR	1.00	BAJO	F-2 ↻
5	PATRIMONIO FIDEICOMETIDO	2.67	MODERADO	M-2 ↻
6	UTILIDADES ACUMULADAS	1.33	BAJO	N-2 ↻
7	VENTAS	1.00	BAJO	P-2 ↻
8	PRODUCTOS FINANCIEROS	1.00	BAJO	Q-2 ↻
9	COSTO DEL PROYECTO	1.60	BAJO	U-2 ↻
10	GASTOS ADMINISTRATIVOS	3.00	ALTO	V-2 ↻
11	GASTOS FIDUCIARIOS	1.00	BAJO	W-2 ↻
12	IMPUESTOS	1.00	BAJO	Y-2 ↻
13	ISR	1.00	BAJO	Z-2 ↻
		22.94		
	RIESGO PROMEDIO: $22.94 / 13 =$	1.76	BAJO	AD ↻
De acuerdo a la Evaluación del Riesgo realizada se logró determinar un Nivel de Riesgo Bajo.				


 Licda. Hiroimi C. Cruz


 Lic. Giovanni Chian



“FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CONDADO SANTA ELISA”

ANÁLISIS DEL DICTAMEN

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

		PT	AD
		Fecha	
Hecho por:	Valeria C. Cruz		25/enero/15
Revisado por:	Edgar Giovanni Chian Súchite		28/enero/15

COMPONENTE	SALDO DE AUDITORÍA	SALDO CONTABLE	VARIACIÓN	%
ACTIVO	Q 70,274,923.23	Q 69,878,923.23	Q 396,000.00	0.56%
PASIVO	Q 1,081,966.36	Q 971,086.36	Q 110,880.00	10.25%
PATRIMONIO	Q 69,192,956.87	Q 68,907,836.87	Q 285,120.00	0.57%
INGRESOS	Q 63,239,853.95	Q 63,239,853.95	Q 0.00	0.00%
EGRESOS	Q 27,952,835.42	Q 28,348,835.42	(Q 396,000.00)	(1.42%)
MATERIALIDAD				
INMATERIALIDAD	0.01% - 2.99%			
DE IMPORTANCIA RELATIVA	3.00% - en adelante			
<p>DE ACUERDO A LA EVALUACIÓN DE RIESGO REALIZADA, EL NIVEL DE RIESGO PROMEDIO ES DE 1.76, CON RESPECTO A LA EVALUACIÓN DE CONTROL INTERNO DE CADA CUENTA. RK</p>				
PONDERACIÓN DEL RIESGO				
RIESGO BAJO	De 1.00 a 1.99			
RIESGO MODERADO	De 2.00 a 2.99			
RIESGO ALTO	De 3.00 a 4.00			
<p>Considerando que si se aceptan los ajustes y el nivel de riesgo, la OPINIÓN es NO MODIFICADA (NIA 700, párrafo 16)</p>				


 Licda. Valeria C. Cruz


 Lic. Giovanni Chian



“FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CONDADO SANTA ELISA”

CAJA Y BANCOS

PROGRAMA DE AUDITORÍA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

	PT	A-1
		Fecha
Hecho por:	Valeria C. Cruz	09/enero/15
Revisado por:	Edgar Giovanni Chian Súchite	15/enero/15

No.	DESCRIPCIÓN	REALIZÓ	FECHA
I. OBJETIVOS			
1	Que el efectivo exista	Valeria C. Cruz	09/enero/15
2	Que el efectivo sea propiedad del Fideicomiso	Valeria C. Cruz	09/enero/15
3	Que las transacciones hayan ocurrido	Valeria C. Cruz	09/enero/15
4	Que las transacciones se hayan registrado al 100%	Valeria C. Cruz	09/enero/15
5	Que las transacciones se hayan cortado adecuadamente	Valeria C. Cruz	09/enero/15
6	Que los saldos se hayan valuado adecuadamente	Valeria C. Cruz	09/enero/15
7	Que los saldos se hayan presentado y revelado adecuadamente	Valeria C. Cruz	09/enero/15
II. PROCEDIMIENTOS DE AUDITORÍA			REF.
1	Revisar la conciliación con Banco San Pedrito, S.A.	Valeria C. Cruz	A-4
2	Enviar confirmación de saldo a Banco San Pedrito, S.A.	Valeria C. Cruz	A-5
3	Asegurarse de la clasificación en el Activo.	Valeria C. Cruz	A


 Licda. Valeria C. Cruz


 Lic. Giovanni Chian



“FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CONDADO SANTA ELISA”

CAJA Y BANCOS

EVALUACIÓN DEL CONTROL INTERNO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

PT	A-2
	Fecha
Hecho por:	09/enero/15
Revisado por:	15/enero/15

No.	DESCRIPCIÓN	SI	NO	OBSERVACIONES
1	¿Existen firmas registradas de un funcionario superior de cada uno de los Fideicomitentes en la cuenta bancaria?		X	Se tuvieron a la vista los registros de firmas de la cuenta bancaria y el listado de los funcionarios superiores de los Fideicomitentes.
2	¿Se informa al Fiduciario los cambios de los funcionarios superiores de los Fideicomitentes?		X	No se lograron obtener notificaciones de los Fideicomitentes al Fiduciario por cambios de funcionarios superiores.
3	¿Existen control por parte del Fiduciario de las transacciones que realiza el fideicomiso?	X		Se determinó que el Fiduciario es el encargado de preparar los Estados Financieros.
4	¿Se realizan de forma regular las conciliaciones bancarias?		X	Se revisaron las conciliaciones bancarias y se determinó que no la han realizado durante dos meses.
5	¿Revisa la conciliación bancaria un funcionario del Fiduciario?	X		En la conciliación bancaria aparece la firma de quien realiza y quien revisa la conciliación.
6	¿Existe un adecuado registro de las operaciones del activo?		X	Se determinó que las conciliaciones bancarias no se encuentran al día.
EVALUACIÓN DEL RIESGO				
RIESGO = (PI x RM) / ΣP				
(4 x 4) / 6 = 2.67				
2.67 = Riesgo Moderado RK				


Licda. Valeria C. Cruz


Lic. Giovanni Chian



“FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CONDADO SANTA ELISA”

CAJA Y BANCOS

ALCANCES Y REVELACIONES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

PT	A-3
	Fecha
Hecho por:	Valeria C. Cruz
Revisado por:	Edgar Giovanni Chian Súchite
	09/enero/15
	15/enero/15

No.	CUENTA	SALDO	SUSTANTIVAS	CUMPLIMIENTO	CRUCE OTRAS CUENTAS	TOTAL
	I. ALCANCES					
1	Banco San Pedrito, S.A. - DA	Q67,465,923.23	100%			100%
	II. REVELACIONES					
1	No existen restricciones sobre el efectivo.					
2	Los fondos disponibles en el fideicomiso se encuentran depositados en una cuenta de ahorro en el Banco San Pedrito, S.A. No. 205-0003-006					
3	Las conciliaciones las realiza el Fiduciario y son revisadas por el Jefe de la sección de Fideicomisos.					

Licda. Valeria C. Cruz

Lic. Giovanni Chian

PT

A-5

Guatemala, 10 de enero de 2015

Señores

Banco San Pedrito, S.A.

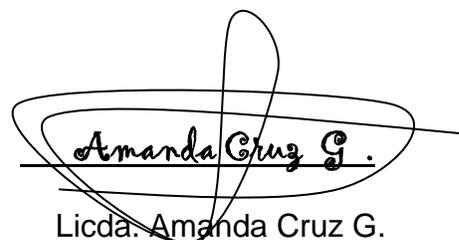
Estimados señores:

Con motivo de la auditoría que se está practicando a los estados financieros del Fideicomiso de Administración Condado Santa Elisa, al cierre del período terminado al 31 de diciembre de 2014, mucho habremos de agradecerles proporcionar la información referente a nuestros depósitos y saldos de préstamos a la brevedad posible y enviar la confirmación directamente a nuestros auditores CHIAN & Asociados, S.C., a la dirección 11 avenida 11-11 zona 11, Edificio Plaza AACG, cuarto nivel, oficina 411 ó 412, haciendo uso del sobre que se anexa.

Agradeciendo de antemano su pronta atención a nuestra solicitud, que es de especial interés para nosotros, nos es grato despedirnos sus atentos amigos y servidores. Atentamente,



Licda. Lidia Súchite
Inversiones CAP, S.A.



Licda. Amanda Cruz G.
Inmobiliaria Valhi, S.A.

Nombre de la cuenta	Cuenta No.	Tasa de Interés	Saldo
Fideicomiso de Administración Condado Santa Elisa	No. 205-0003-006	5%	Q66,523,237.65 A-4

Préstamo	Fecha vencimiento	Tasa de Interés	Saldo
-----	-----	-----	-----



“FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CONDADO SANTA ELISA”

TERRENOS

CÉDULA SUMARIA

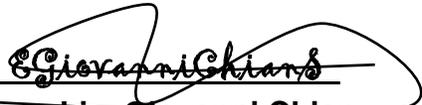
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

		PT	B
		Fecha	
Hecho por:	Valeria C. Cruz		09/enero/15
Revisado por:	Edgar Giovanni Chian Súchite		15/enero/15

CUENTA	SALDO CONTABLE	AJUSTES Y/O RECLASIFICACIONES			SALDO DE AUDITORÍA	REF.
		DEBE	AJ	HABER		
Terrenos	Q 1,488,000.00 ✓	Q 576,000.00	A/R-1		Q 2,064,000.00	B-4 ↻
	Q 1,488,000.00 ✓	Q 576,000.00		Q 0.00	Q 2,064,000.00	BG ↻

CONCLUSIÓN: Con base en el resultado de nuestras pruebas de auditoría efectuadas, aplicando procedimientos y técnicas de acuerdo con NIA, se determinó que el saldo de Terrenos al 31 de diciembre de 2014 **no es razonable.**


 Licda. Valeria C. Cruz


 Lic. Giovanni Chian



“FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CONDADO SANTA ELISA”

TERRENOS

PROGRAMA DE AUDITORÍA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

	PT	B-1
		Fecha
Hecho por:	Valeria C. Cruz	09/enero/15
Revisado por:	Edgar Giovanni Chian Súchite	15/enero/15

No.	DESCRIPCIÓN	REALIZÓ	FECHA
I. OBJETIVOS			
1	Que el activo exista	Valeria C. Cruz	09/enero/15
2	Que el activo sea propiedad del Fideicomiso	Valeria C. Cruz	09/enero/15
3	Que las transacciones hayan ocurrido	Valeria C. Cruz	09/enero/15
4	Que las transacciones se hayan registrado al 100%	Valeria C. Cruz	09/enero/15
5	Que las transacciones se hayan cortado adecuadamente	Valeria C. Cruz	09/enero/15
6	Que los saldos se hayan valuado adecuadamente	Valeria C. Cruz	09/enero/15
7	Que los saldos se hayan presentado y revelado adecuadamente	Valeria C. Cruz	09/enero/15
II. PROCEDIMIENTOS DE AUDITORÍA			
			REF.
1	Revisar las bajas del activo.	Valeria C. Cruz	B-4
2	Realizar un análisis del movimiento contable del activo.	Valeria C. Cruz	B-4
3	Asegurarse de la clasificación en el Activo.	Valeria C. Cruz	B

Licda. Valeria C. Cruz

Lic. Giovanni Chian



“FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CONDADO SANTA ELISA”

TERRENOS

EVALUACIÓN DEL CONTROL INTERNO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

PT	B-2
	Fecha
Hecho por:	09/enero/15
Revisado por:	15/enero/15

No.	DESCRIPCIÓN	SI	NO	OBSERVACIONES
1	¿Se lleva un control adecuado del activo?		X	Se tuvo a la vista el libro de ventas.
2	¿Existe suficiente información y detalle, de acuerdo a las necesidades del Fideicomiso, de los registros del activo?	X		Los Fideicomitentes envían información detallada de las ventas realizadas.
3	¿Se lleva un adecuado registro de las depreciaciones del activo?		X	El activo no se deprecia debido a que es vendido para incrementar el capital fideicometido.
4	¿Se lleva un adecuado registro de las bajas y adiciones del activo?		X	Se tuvo a la vista el libro de ventas y se comparó con la información enviada por los Fideicomitentes.
EVALUACIÓN DEL RIESGO				
RIESGO = (PI x RM) / ΣP				
(3 x 4) / 4 = 3.00				
3.00 = Riesgo Alto RK 				


 Licda. Valeria C. Cruz


 Lic. Giovanni Chian



“FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CONDADO SANTA ELISA”

TERRENOS

ALCANCES Y REVELACIONES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

PT	B-3
	Fecha
Hecho por:	Valeria C. Cruz
Revisado por:	Edgar Giovanni Chian Súchite
	09/enero/15
	15/enero/15

No.	CUENTA	SALDO	SUSTANTIVAS	CUMPLIMIENTO	CRUCE OTRAS CUENTAS	TOTAL
	I. ALCANCES					
1	Terrenos	Q 1,488,000.00	100%			100%
	II. REVELACIONES					
1	No existen restricciones sobre el terreno.					
2	El activo se registra al costo.					
3	El activo no se deprecia.					
4	El terreno es parte del Patrimonio Fideicometido inicial.					
5	Las bajas del terreno son de acuerdo a las ventas realizadas.					


 Licda. Valeria C. Cruz


 Lic. Giovanni Chian



“FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CONDADO SANTA ELISA”

TERRENOS

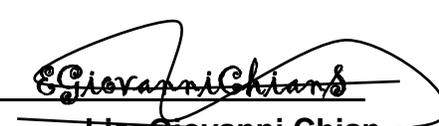
CÉDULA ANALÍTICA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

		PT	B-4
			Fecha
Hecho por:	Valeria C. Cruz		09/enero/15
Revisado por:	Edgar Giovanni Chian Súchite		15/enero/15

DESCRIPCIÓN		CÁLCULOS			
Valor del terreno				Q 12,000,000.00	†
Casas a construir				250	†
Valor del terreno por cada casa = Q12,000,000.00 / 250				Q 48,000.00	
Valor del terreno				Q 12,000,000.00	†
(-) Ventas 1er. Año	%	Ventas			
(250 * 20%) = 50	90%	45	Q 48,000.00	(Q 2,160,000.00) *	
(-) Ventas 2do. Año					
50 - 45 = 5					
(250 * 30%) = 75 + 5 = 80	92%	74	Q 48,000.00	(Q 3,552,000.00) *	
(-) Ventas 3er. Año					
80 - 74 = 6					
(250 * 40%) = 100 + 6 = 106	83%	88 ^{P-4}	Q 48,000.00	(Q 4,224,000.00) * U-4	
		SALDO SEGÚN AUDITORÍA	Q 2,064,000.00		B ←
		(-) SALDO CONTABLE	(Q 1,488,000.00)		B ↻
		DIFERENCIA	Q 576,000.00		(AJ)
				(CI)	
<p>(AJ) = Regularizar las bajas del terreno por las ventas realizadas. A/R No. 1</p>					
<p>(CI) = Deficiencia de Control Interno No. 1</p>					


Licda. Valeria C. Cruz


Lic. Giovanni Chian



“FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CONDADO SANTA ELISA”

COSTOS DIFERIDOS

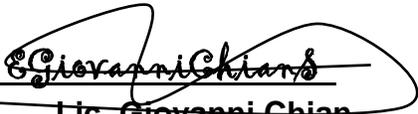
PROGRAMA DE AUDITORÍA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

		PT	C-1
			Fecha
Hecho por:	Valeria C. Cruz		09/enero/15
Revisado por:	Edgar Giovanni Chian Súchite		15/enero/15

No.	DESCRIPCIÓN	REALIZÓ	FECHA
I. OBJETIVOS			
1	Que el activo exista	Valeria C. Cruz	09/enero/15
2	Que el activo sea propiedad del Fideicomiso	Valeria C. Cruz	09/enero/15
3	Que las transacciones hayan ocurrido	Valeria C. Cruz	09/enero/15
4	Que las transacciones se hayan registrado al 100%	Valeria C. Cruz	09/enero/15
5	Que las transacciones se hayan cortado adecuadamente	Valeria C. Cruz	09/enero/15
6	Que los saldos se hayan valuado adecuadamente	Valeria C. Cruz	09/enero/15
7	Que los saldos se hayan presentado y revelado adecuadamente	Valeria C. Cruz	09/enero/15
II. PROCEDIMIENTOS DE AUDITORÍA			
			REF.
1	Realizar un análisis del movimiento contable del activo.	Valeria C. Cruz	C-4
2	Asegurarse de la clasificación en el Activo.	Valeria C. Cruz	C


 Licda. Valeria C. Cruz


 Lic. Giovanni Chian



“FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CONDADO SANTA ELISA”

COSTOS DIFERIDOS

EVALUACIÓN DEL CONTROL INTERNO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

PT	C-2
	Fecha
Hecho por:	09/enero/15
Revisado por:	15/enero/15

Hecho por:	Valeria C. Cruz	09/enero/15
Revisado por:	Edgar Giovanni Chian Súchite	15/enero/15

No.	DESCRIPCIÓN	SI	NO	OBSERVACIONES
1	¿Se lleva un control adecuado del activo?		X	Se revisó la información enviada por los Fideicomitentes, con respecto al avance del proyecto.
2	¿Se lleva un adecuado registro del diferimiento del activo?		X	Se revisó la información enviada por los Fideicomitentes, con respecto al avance del proyecto.
3	¿Existe control sobre el desarrollo de la construcción del proyecto?	X		Los Fideicomitentes envían información detallada del avance del proyecto.
EVALUACIÓN DEL RIESGO				
RIESGO = (PI x RM) / ΣP				
(2 x 4) / 3 = 2.67				
2.67 = Riesgo Moderado RK				


 Licda. Valeria C. Cruz


 Lic. Giovanni Chian



“FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CONDADO SANTA ELISA”

COSTOS DIFERIDOS

ALCANCES Y REVELACIONES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

PT	C-3
	Fecha
Hecho por:	Valeria C. Cruz
Revisado por:	Edgar Giovanni Chian Súchite
	09/enero/15
	15/enero/15

No.	CUENTA	SALDO	SUSTANTIVAS	CUMPLIMIENTO	CRUCE OTRAS CUENTAS	TOTAL
	I. ALCANCES					
1	Costos Diferidos	Q 925,000.00	100%			100%
	II. REVELACIONES					
1	No existen restricciones sobre los Costos Diferidos.					
2	El activo se difiere.					
3	El diferimiento de los Costos Diferidos se realiza de acuerdo a lo construido.					
4	Los Costos Diferidos corresponden a lo que la constructora cobra por la urbanización de cada casa construida.					
5	La urbanización del terreno se realiza en el primer año.					
6	El diferimiento de los costos se realiza en cuatro años.					
7	La empresa constructora cobra Q 25,000.00 por Urbanización de cada casa.					


 Licda. Valeria C. Cruz


 Lic. Giovanni Chian



“FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CONDADO SANTA ELISA”

COSTOS DIFERIDOS

CÉDULA ANALÍTICA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

PT	C-4
	Fecha
Hecho por:	Valeria C. Cruz
Revisado por:	Edgar Giovanni Chian Súchite
	09/enero/15
	15/enero/15

DESCRIPCIÓN	CÁLCULOS			
Costo de urbanización por casa construida		Q	25,000.00	†
Casas a construir			250	†
Costo de urbanización total = Q 25,000.00 * 250		Q	6,250,000.00	Se realiza el 1er. año Φ
Costo total a diferir			Q 6,250,000.00	
(-) Casas construidas 1er. Año				Φ
250 * 20%	50	Q	25,000.00	(Q 1,250,000.00)
(-) Casas construidas 2do. Año				Φ
250 * 30%	75	Q	25,000.00	(Q 1,875,000.00)
(-) Casas construidas 3er. año				Φ
250 * 40%	100	Q	25,000.00	(Q 2,500,000.00) U-4
			SALDO SEGÚN AUDITORÍA	Q 625,000.00 Φ
			(-) SALDO CONTABLE	(Q 925,000.00) Φ
			DIFERENCIA	(Q 300,000.00) AJ
			CI	
<p>AJ = Regularizar los Costos diferidos por las casas construidas. A/R No. 2</p> <p>CI = Deficiencia de Control Interno No. 2</p>				


Licda. Valeria C. Cruz


Lic. Giovanni Chian



“FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CONDADO SANTA ELISA”

ISR POR PAGAR

CÉDULA SUMARIA

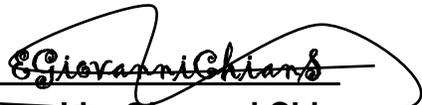
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

		PT	F
		Fecha	
Hecho por:	Valeria C. Cruz		14/enero/15
Revisado por:	Edgar Giovanni Chian Súchite		17/enero/15

CUENTA	SALDO CONTABLE	AJUSTES Y/O RECLASIFICACIONES			SALDO DE AUDITORÍA	REF.
		DEBE	AJ	HABER		
ISR por Pagar	Q 971,086.36 ✓		A/R-4	Q 110,880.00	Q 1,081,966.36	Z-4 ↻
	Q 971,086.36 ✓	Q 0.00		Q 110,880.00	Q 1,081,966.36	BG ↻

CONCLUSIÓN: Con base en el resultado de nuestras pruebas de auditoría efectuadas, aplicando procedimientos y técnicas de acuerdo con NIA, se determinó que el saldo de ISR por Pagar al 31 de diciembre de 2014 **no es razonable.**


 Licda. Valeria C. Cruz


 Lic. Giovanni Chian



“FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CONDADO SANTA ELISA”

ISR POR PAGAR

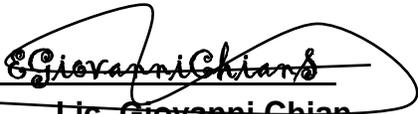
PROGRAMA DE AUDITORÍA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

		PT	F-1
			Fecha
Hecho por:	Valeria C. Cruz		14/enero/15
Revisado por:	Edgar Giovanni Chian Súchite		17/enero/15

No.	DESCRIPCIÓN	REALIZÓ	FECHA
I. OBJETIVOS			
1	Que el pasivo exista	Valeria C. Cruz	14/enero/15
2	Que el pasivo sea obligación del Fideicomiso	Valeria C. Cruz	14/enero/15
3	Que las transacciones hayan ocurrido	Valeria C. Cruz	14/enero/15
4	Que las transacciones se hayan registrado al 100%	Valeria C. Cruz	14/enero/15
5	Que las transacciones se hayan cortado adecuadamente	Valeria C. Cruz	14/enero/15
6	Que los saldos se hayan valuado adecuadamente	Valeria C. Cruz	14/enero/15
7	Que los saldos se hayan presentado y revelado adecuadamente	Valeria C. Cruz	14/enero/15
II. PROCEDIMIENTOS DE AUDITORÍA			
			REF.
1	Realizar un análisis de la Utilidad del Ejercicio.	Valeria C. Cruz	Z-4
2	Recalcular el impuesto a pagar.	Valeria C. Cruz	Z-4
3	Asegurarse de la clasificación en el Pasivo.	Valeria C. Cruz	F


 Licda. Valeria C. Cruz


 Lic. Giovanni Chian



“FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CONDADO SANTA ELISA”

PATRIMONIO FIDEICOMETIDO

CÉDULA SUMARIA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

		PT	M
			Fecha
Hecho por:	Valeria C. Cruz		17/enero/15
Revisado por:	Edgar Giovanni Chian Súchite		21/enero/15

CUENTA	SALDO CONTABLE	AJUSTES Y/O RECLASIFICACIONES				SALDO DE AUDITORÍA	REF.
		DEBE	AJ	HABER			
Patrimonio fideicometido	Q19,000,000.00 ✓					Q19,000,000.00	M-4 ↻
	Q19,000,000.00 ✓	Q 0.00		Q 0.00		Q19,000,000.00	BG ↻

CONCLUSIÓN: Con base en el resultado de nuestras pruebas de auditoría efectuadas, aplicando procedimientos y técnicas de acuerdo con NIA, se determinó que el saldo del Patrimonio Fideicometido al 31 de diciembre de 2014 **es razonable.**


 Licda. Valeria C. Cruz


 Lic. Giovanni Chian



“FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CONDADO SANTA ELISA”

PATRIMONIO FIDEICOMETIDO

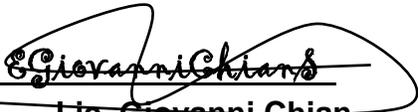
PROGRAMA DE AUDITORÍA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

		PT	M-1
			Fecha
Hecho por:	Valeria C. Cruz		17/enero/15
Revisado por:	Edgar Giovanni Chian Súchite		21/enero/15

No.	DESCRIPCIÓN	REALIZÓ	FECHA
I. OBJETIVOS			
1	Que el patrimonio exista	Valeria C. Cruz	17/enero/15
2	Que el patrimonio sea propiedad del Fideicomiso	Valeria C. Cruz	17/enero/15
3	Que las transacciones hayan ocurrido	Valeria C. Cruz	17/enero/15
4	Que las transacciones se hayan registrado al 100%	Valeria C. Cruz	17/enero/15
5	Que las transacciones se hayan cortado adecuadamente	Valeria C. Cruz	17/enero/15
6	Que los saldos se hayan valuado adecuadamente	Valeria C. Cruz	17/enero/15
7	Que los saldos se hayan presentado y revelado adecuadamente	Valeria C. Cruz	17/enero/15
II. PROCEDIMIENTOS DE AUDITORÍA			
			REF.
1	Verificar la constitución del patrimonio.	Valeria C. Cruz	M-4
2	Asegurarse de la clasificación en el Patrimonio.	Valeria C. Cruz	M


 Licda. Valeria C. Cruz


 Lic. Giovanni Chian



“FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CONDADO SANTA ELISA”

PATRIMONIO FIDEICOMETIDO

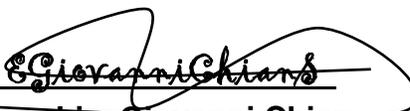
ALCANCES Y REVELACIONES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

PT	M-3
	Fecha
Hecho por:	Valeria C. Cruz
Revisado por:	Edgar Giovanni Chian Súchite
	17/enero/15
	21/enero/15

No.	CUENTA	SALDO	SUSTANTIVAS	CUMPLIMIENTO	CRUCE OTRAS CUENTAS	TOTAL
	I. ALCANCES					
1	Patrimonio fideicometido	Q19,000,000.00	100%			100%
	II. REVELACIONES					
1	El patrimonio no tiene restricciones					
2	El patrimonio está constituido por las aportaciones de Inversiones CAP, S.A. e Inmobiliaria Valhi, S.A.					


 Licda. Valeria C. Cruz


 Lic. Giovanni Chian



“FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CONDADO SANTA ELISA”

UTILIDADES ACUMULADAS

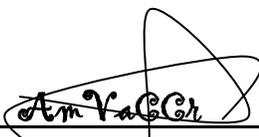
CÉDULA SUMARIA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

		PT	N
		Fecha	
Hecho por:	Valeria C. Cruz		17/enero/15
Revisado por:	Edgar Giovanni Chian Súchite		21/enero/15

CUENTA	SALDO CONTABLE	AJUSTES Y/O RECLASIFICACIONES			SALDO DE AUDITORÍA	REF.
		DEBE	AJ	HABER		
Utilidades acumuladas	Q49,907,836.87 ✓		A/R-5	Q 285,120.00	Q50,192,956.87	N-4 ↻
	Q49,907,836.87 ✓	Q 0.00		Q 285,120.00	Q50,192,956.87	BG ↻

CONCLUSIÓN: Con base en el resultado de nuestras pruebas de auditoría efectuadas, aplicando procedimientos y técnicas de acuerdo con NIA, se determinó que el saldo de las Utilidades Acumuladas al 31 de diciembre de 2014 **es razonable.**


 Licda. Valeria C. Cruz


 Lic. Giovanni Chian



“FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CONDADO SANTA ELISA”

UTILIDADES ACUMULADAS

PROGRAMA DE AUDITORÍA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

		PT	N-1
			Fecha
Hecho por:	Valeria C. Cruz		17/enero/15
Revisado por:	Edgar Giovanni Chian Súchite		21/enero/15

No.	DESCRIPCIÓN	REALIZÓ	FECHA
I. OBJETIVOS			
1	Que el patrimonio exista	Valeria C. Cruz	17/enero/15
2	Que el patrimonio sea propiedad del Fideicomiso	Valeria C. Cruz	17/enero/15
3	Que las transacciones hayan ocurrido	Valeria C. Cruz	17/enero/15
4	Que las transacciones se hayan registrado al 100%	Valeria C. Cruz	17/enero/15
5	Que las transacciones se hayan cortado adecuadamente	Valeria C. Cruz	17/enero/15
6	Que los saldos se hayan valuado adecuadamente	Valeria C. Cruz	17/enero/15
7	Que los saldos se hayan presentado y revelado adecuadamente	Valeria C. Cruz	17/enero/15
II. PROCEDIMIENTOS DE AUDITORÍA			
			REF.
1	Recalcular las utilidades del ejercicio	Valeria C. Cruz	Z-4
2	Asegurarse de la clasificación en el Patrimonio.	Valeria C. Cruz	N


 Licda. Valeria C. Cruz


 Lic. Giovanni Chian



“FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CONDADO SANTA ELISA”

UTILIDADES ACUMULADAS

EVALUACIÓN DEL CONTROL INTERNO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

PT	N-2
	Fecha
Hecho por:	Valeria C. Cruz
Revisado por:	Edgar Giovanni Chian Súchite
	17/enero/15
	21/enero/15

No.	DESCRIPCIÓN	SI	NO	OBSERVACIONES
1	¿Se lleva un control adecuado de las utilidades acumuladas?	X		Se revisaron los registros contables del fideicomiso.
2	¿Se registra adecuadamente las utilidades de años anteriores?	X		Se revisaron los registros contables del fideicomiso.
3	¿Se presentan reportes adecuados a los Fideicomitentes sobre las utilidades acumuladas?		X	El Fiduciario envía informes a los Fideicomitente cuatro meses después de la finalización del periodo.
EVALUACIÓN DEL RIESGO				
RIESGO = (PI x RM) / ΣP				
(1 x 4) / 3 = 1.33				
1.33 = Riesgo Bajo RK				


 Licda. Valeria C. Cruz


 Lic. Giovanni Chian



“FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CONDADO SANTA ELISA”

VENTAS

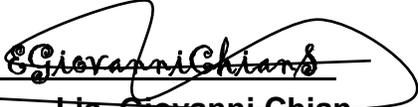
PROGRAMA DE AUDITORÍA

DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

		PT	P-1
		Fecha	
Hecho por:	Hiromi C. Cruz		09/enero/15
Revisado por:	Edgar Giovanni Chian Súchite		15/enero/15

No.	DESCRIPCIÓN	REALIZÓ	FECHA
I. OBJETIVOS			
1	Que las ventas existan	Hiromi C. Cruz	09/enero/15
2	Que los ventas sean operaciones del Fideicomiso	Hiromi C. Cruz	09/enero/15
3	Que las transacciones hayan ocurrido	Hiromi C. Cruz	09/enero/15
4	Que las transacciones se hayan registrado al 100%	Hiromi C. Cruz	09/enero/15
5	Que las transacciones se hayan cortado adecuadamente	Hiromi C. Cruz	09/enero/15
6	Que los saldos se hayan valuado adecuadamente	Hiromi C. Cruz	09/enero/15
7	Que los saldos se hayan presentado y revelado adecuadamente	Hiromi C. Cruz	09/enero/15
II. PROCEDIMIENTOS DE AUDITORÍA			REF.
1	Realizar un análisis de las Ventas de acuerdo al Contrato de Fideicomiso	Hiromi C. Cruz	P-4
2	Asegurarse de la clasificación de las Ventas	Hiromi C. Cruz	P


 Licda. Hiromi C. Cruz


 Lic. Giovanni Chian



“FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CONDADO SANTA ELISA”

VENTAS

ALCANCES Y REVELACIONES

DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

PT	P-3
	Fecha
Hecho por:	Hiroimi C. Cruz
Revisado por:	Edgar Giovanni Chian Súchite
	09/enero/15
	15/enero/15

No.	CUENTA	SALDO	SUSTANTIVAS	CUMPLIMIENTO	CRUCE OTRAS CUENTAS	TOTAL
	I. ALCANCES					
1	Ventas	Q 60,835,000.00	100%			100%
	II. REVELACIONES					
1	Las ventas se registran por lo devengado.					
2	Las ventas pueden ser al contado y financiadas por un Banco del Sistema.					
3	En los financiamientos se recibe el 10% inicial de enganche al momento de la venta.					
4	En los financiamientos, al tercer mes se recibe otro 10% por la venta.					
5	En los financiamientos el Fideicomiso recibe el 80% faltante de la venta, por medio del Banco que otorga el financiamiento.					
6	Los precios de venta varían entre Q 580,000.00 y Q 835,000.00.					
7	El trámite del financiamiento bancario se realiza en 3 meses aproximados.					
8	El proyecto se vende en 4 años.					


 Licda. Hiroimi C. Cruz


 Lic. Giovanni Chian



“FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CONDADO SANTA ELISA”

VENTAS

CÉDULA ANALÍTICA

DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

PT	P-4
	Fecha

Hecho por:	Hiroimi C. Cruz	09/enero/15
Revisado por:	Edgar Giovanni Chian Súchite	15/enero/15

DESCRIPCIÓN	% Venta	No. Casas	Precio venta	TOTAL	
Ventas 2014	V-4 ↶	88	B-4 ↶		
1er. Trimestre	12%	11	Q 580,000.00	Q 6,380,000.00	X
	7%	6	Q 775,000.00	Q 4,650,000.00	X
	6%	5	Q 835,000.00	Q 4,175,000.00	X
2do. Trimestre	17%	15	Q 580,000.00	Q 8,700,000.00	X
	10%	9	Q 775,000.00	Q 6,975,000.00	X
	5%	4	Q 835,000.00	Q 3,340,000.00	X
3er. Trimestre	11%	10	Q 580,000.00	Q 8,700,000.00	X
	15%	13	Q 775,000.00	Q 6,975,000.00	X
	7%	6	Q 835,000.00	Q 3,340,000.00	X
4to. Trimestre	8%	7	Q 580,000.00	Q 4,060,000.00	X
	2%	2	Q 835,000.00	Q 1,670,000.00	X
		SALDO SEGÚN AUDITORÍA W-4 ↶		Q60,835,000.00	P ↶
		(-) SALDO CONTABLE		(Q60,835,000.00)	P ↶
		DIFERENCIA		Q 0.00	

Licda. Hiroimi C. Cruz

Lic. Giovanni Chian



“FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CONDADO SANTA ELISA”

PRODUCTOS FINANCIEROS

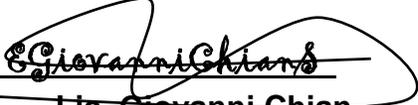
PROGRAMA DE AUDITORÍA

DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

		PT	Q-1
		Fecha	
Hecho por:	Hiromi C. Cruz		09/enero/15
Revisado por:	Edgar Giovanni Chian Súchite		15/enero/15

No.	DESCRIPCIÓN	REALIZÓ	FECHA
I. OBJETIVOS			
1	Que los ingresos existan	Hiromi C. Cruz	09/enero/15
2	Que los ingresos sean por operaciones del Fideicomiso	Hiromi C. Cruz	09/enero/15
3	Que las transacciones hayan ocurrido	Hiromi C. Cruz	09/enero/15
4	Que las transacciones se hayan registrado al 100%	Hiromi C. Cruz	09/enero/15
5	Que las transacciones se hayan cortado adecuadamente	Hiromi C. Cruz	09/enero/15
6	Que los saldos se hayan valuado adecuadamente	Hiromi C. Cruz	09/enero/15
7	Que los saldos se hayan presentado y revelado adecuadamente	Hiromi C. Cruz	09/enero/15
II. PROCEDIMIENTOS DE AUDITORÍA			REF.
1	Realizar un análisis de las inversiones realizadas por el Fideicomiso	Hiromi C. Cruz	Q-4
2	Realizar el cálculo de los intereses generados por las inversiones	Hiromi C. Cruz	Q-4
3	Asegurarse de la clasificación de los Productos Financieros	Hiromi C. Cruz	Q


 Licda. Hiromi C. Cruz


 Lic. Giovanni Chian



“FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CONDADO SANTA ELISA”

PRODUCTOS FINANCIEROS

EVALUACIÓN DEL CONTROL INTERNO

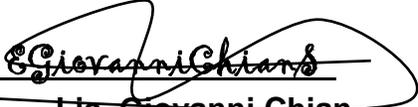
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

PT	Q-2
	Fecha

Hecho por:	Hiroimi C. Cruz	09/enero/15
Revisado por:	Edgar Giovanni Chian Súchite	15/enero/15

No.	DESCRIPCIÓN	SI	NO	OBSERVACIONES
1	¿Se lleva un control adecuado de los ingresos?	X		Se revisaron los registros contables del fideicomiso.
2	¿Se lleva un adecuado registro de las obligaciones de los productos financieros?	X		Se revisaron los registros contables del fideicomiso.
3	¿Se lleva un adecuado registro de los intereses generados en las inversiones?	X		Se revisaron los registros contables del fideicomiso.
4	¿Se lleva un control adecuado de los intereses generados por la cuenta de DA constituida en Banco San Pedrito, S.A.?	X		Se logró comprobar por medio de la confirmación de saldos con el banco.
5	¿Se cumple con la política de inversiones?		X	Se tuvo a la vista la política de inversiones.
EVALUACIÓN DEL RIESGO				
RIESGO = (PI x RM) / ΣP				
(1 x 4) / 5 = 0.80 resultado < 1 = 1				
1.00 = Riesgo Bajo 				


 Licda. Hiroimi C. Cruz


 Lic. Giovanni Chian



“FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CONDADO SANTA ELISA”

PRODUCTOS FINANCIEROS

ALCANCES Y REVELACIONES

DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

PT	Q-3
	Fecha

Hecho por:	Hiroimi C. Cruz	09/enero/15
Revisado por:	Edgar Giovanni Chian Súchite	15/enero/15

No.	CUENTA	SALDO	SUSTANTIVAS	CUMPLIMIENTO	CRUCE OTRAS CUENTAS	TOTAL
	I. ALCANCES					
1	Productos Financieros	Q 2,404,853.95	100%			100%
	II. REVELACIONES					
1	Los ingresos se registran por lo devengado.					
2	Las tasas varían en cada inversión.					
3	Todos los plazos son de 90 días, siendo 4 inversiones en el año.					
4	El 55% de lo disponible al inicio del año debe invertirse en el banco del sistema que ofrezca las mejores condiciones.					
5	El 30% de lo disponible al inicio del año debe invertirse en el Banco San Pedrito, S.A.					
6	En las reinversiones se recapitalizan los intereses generados, en miles.					
7	Los intereses generados por las inversiones se depositan en la cuenta DA constituida en el Banco San Pedrito, S.A.					
8	Los intereses generados por la cuenta DA constituida en el Banco San Pedrito, S.A., se depositan en la misma cuenta.					
9	Las inversiones se cancelan en el mes de diciembre.					


 Licda. Hiroimi C. Cruz


 Lic. Giovanni Chian



“FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CONDADO SANTA ELISA”

PRODUCTOS FINANCIEROS

CÉDULA ANALÍTICA

DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

		PT	Q-4
			Fecha
Hecho por:	Hiromi C. Cruz		09/enero/15
Revisado por:	Edgar Giovanni Chian Súchite		15/enero/15

DESCRIPCIÓN		CÁLCULOS				
Saldo Caja y Bancos al 01.01.13		Q36,119,345.62		✓		
Banco San Pedrito, S.A.	30%	Q10,835,803.69		CI	= Deficiencia de Control Interno No. 3	
Banco Alam, S.A.	55%	Q19,865,640.09				
365 / 90 ≈ 4 Inversiones al año						
BANCO	MONTO	Tasa	Plazo	INTERESES	Impuesto 10%	Intereses – Imp.
Banco San Pedrito, S.A.	Q 9,000,000.00	6.90%	90	Q 153,123.29	(Q 15,312.33)	Q 137,810.96
Banco Alam, S.A.	Q21,000,000.00	7.50%	90	Q 388,356.16	(Q 38,835.62)	Q 349,520.54
Banco San Pedrito, S.A.	Q 8,137,000.00	7.10%	90	Q 159,960.08	(Q 15,996.01)	Q 143,964.07
Banco Alam, S.A.	Q21,349,000.00	7.30%	90	Q 384,282.00	(Q 38,428.20)	Q 345,853.80
Banco San Pedrito, S.A.	Q 9,280,000.00	7.10%	90	Q 162,463.56	(Q 16,246.36)	Q 146,217.20
Banco Alam, S.A.	Q21,694,000.00	7.20%	90	Q 385,142.79	(Q 38,514.28)	Q 346,628.51
Banco San Pedrito, S.A.	Q 9,426,000.00	7.10%	90	Q 165,019.56	(Q 16,501.96)	Q 148,517.60
Banco Alam, S.A.	Q22,040,000.00	7.20%	90	Q 391,285.48	(Q 39,128.55)	Q 352,156.93
				Q 2,189,632.92	(Q218,963.31)	Q 1,970,669.61
		Cuenta de DA		Q 215,221.03	(Q21,522.11)	Q 193,698.92
	SALDO SEGÚN AUDITORÍA			Q2,404,853.95	(Q240,485.42)	Y
	(-) SALDO CONTABLE			(Q2,404,853.95)	(Q240,485.42)	ER
	DIFERENCIA			Q 0.00	Q 0.00	


Licda. Hiromi C. Cruz


Lic. Giovanni Chian



“FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CONDADO SANTA ELISA”

COSTO DEL PROYECTO

CÉDULA SUMARIA

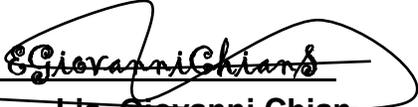
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

		PT	U
		Fecha	
Hecho por:	Hiroimi C. Cruz		14/enero/15
Revisado por:	Edgar Giovanni Chian Súchite		17/enero/15

CUENTA	SALDO CONTABLE	AJUSTES Y/O RECLASIFICACIONES			SALDO DE AUDITORÍA	REF.
		DEBE	AJ	HABER		
Terreno	Q 4,800,000.00 ✓		A/R-1	Q 576,000.00	Q 4,224,000.00	B-4 ↻
Costos de Urbanización	Q 2,200,000.00 ✓	Q 300,000.00	A/R-2		Q 2,500,000.00	C-4 ↻
Costo de Vivienda	Q 19,500,000.00 ✓				Q 19,500,000.00	U-4 ↻
	Q 26,500,000.00 ✓	Q 300,000.00		Q 576,000.00	Q 26,224,000.00	ER ↻

CONCLUSIÓN: Con base en el resultado de nuestras pruebas de auditoría efectuadas, aplicando procedimientos y técnicas de acuerdo con NIA, se determinó que el saldo de Costos del Proyecto al 31 de diciembre de 2014 es **razonable.**


 Licda. Hiroimi C. Cruz


 Lic. Giovanni Chian



“FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CONDADO SANTA ELISA”

COSTO DEL PROYECTO

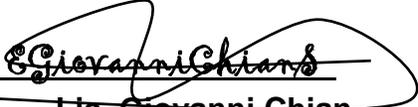
PROGRAMA DE AUDITORÍA

DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

		PT	U-1
		Fecha	
Hecho por:	Hiromi C. Cruz		14/enero/15
Revisado por:	Edgar Giovanni Chian Súchite		17/enero/15

No.	DESCRIPCIÓN	REALIZÓ	FECHA
I. OBJETIVOS			
1	Que los costos existan	Hiromi C. Cruz	14/enero/15
2	Que los costos sean del Fideicomiso	Hiromi C. Cruz	14/enero/15
3	Que las transacciones hayan ocurrido	Hiromi C. Cruz	14/enero/15
4	Que las transacciones se hayan registrado al 100%	Hiromi C. Cruz	14/enero/15
5	Que las transacciones se hayan cortado adecuadamente	Hiromi C. Cruz	14/enero/15
6	Que los saldos se hayan valuado adecuadamente	Hiromi C. Cruz	14/enero/15
7	Que los saldos se hayan presentado y revelado adecuadamente	Hiromi C. Cruz	14/enero/15
II. PROCEDIMIENTOS DE AUDITORÍA			REF.
1	Realizar un análisis del movimiento contable del Costo de Terreno	Hiromi C. Cruz	B-4
2	Realizar un análisis del movimiento contable del Costo de Urbanización	Hiromi C. Cruz	C-4
3	Realizar un análisis del movimiento contable del Costo de vivienda	Hiromi C. Cruz	U-4
4	Asegurarse de la clasificación del Costo del Proyecto	Hiromi C. Cruz	U


 Licda. Hiromi C. Cruz


 Lic. Giovanni Chian



“FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CONDADO SANTA ELISA”

COSTO DEL PROYECTO

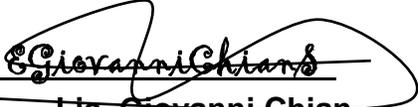
EVALUACIÓN DEL CONTROL INTERNO

DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

PT	U-2
	Fecha
Hecho por:	Hiromi C. Cruz
Revisado por:	Edgar Giovanni Chian Súchite
	14/enero/15
	17/enero/15

No.	DESCRIPCIÓN	SI	NO	OBSERVACIONES
1	¿Se lleva un control adecuado de los Costos?	X		Se revisaron los registros contables del fideicomiso y el libro de ventas.
2	¿Se lleva un adecuado registro de los costos de terreno?		X	Se revisaron los registros contables del fideicomiso y el libro de ventas.
3	¿Se lleva un adecuado registro de los costos de urbanización?		X	Se revisaron los registros contables del fideicomiso y el libro de ventas.
4	¿Se lleva un adecuado registro de los costos de vivienda?	X		Se revisaron los registros contables del fideicomiso y el libro de ventas.
5	¿Existe control sobre el desarrollo del proyecto que ayude al control de los costos?	X		Los Fideicomitentes envían información detallada del avance del proyecto.
EVALUACIÓN DEL RIESGO				
RIESGO = (PI x RM) / ΣP				
(2 x 4) / 5 = 1.60				
1.60 = Riesgo Bajo 				


 Licda. Hiromi C. Cruz


 Lic. Giovanni Chian



“FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CONDADO SANTA ELISA”

COSTO DEL PROYECTO

ALCANCES Y REVELACIONES

DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

PT	U-3
	Fecha

Hecho por:	Hiroimi C. Cruz	14/enero/15
Revisado por:	Edgar Giovanni Chian Súchite	17/enero/15

No.	CUENTA	SALDO	SUSTANTIVAS	CUMPLIMIENTO	CRUCE OTRAS CUENTAS	TOTAL
	I. ALCANCES					
1	Terrenos	Q 4,800,000.00			100%	100%
2	Costos de Urbanización	Q 2,200,000.00			100%	100%
3	Costo de Vivienda	Q 19,500,000.00	100%			100%
	II. REVELACIONES					
1	Los costos se registran por lo devengado.					
2	El Costo del Terreno se registra de acuerdo a lo vendido.					
3	Los Costos de Urbanización se registran de acuerdo a lo construido.					
4	La empresa constructora cobra Q 25,000.00 por Urbanización de cada casa.					
5	El Costo de Vivienda se registra de acuerdo a lo construido.					
6	La empresa constructora cobra Q 195,000.00 por la construcción de cada casa.					


 Licda. Hiroimi C. Cruz


 Lic. Giovanni Chian



“FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CONDADO SANTA ELISA”

GASTOS ADMINISTRATIVOS

CÉDULA SUMARIA

DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

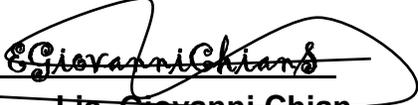
PT	V
	Fecha

Hecho por:	Hiroimi C. Cruz	14/enero/15
Revisado por:	Edgar Giovanni Chian Súchite	17/enero/15

CUENTA	SALDO CONTABLE	AJUSTES Y/O RECLASIFICACIONES			SALDO DE AUDITORÍA	REF.
		DEBE	AJ	HABER		
Gastos Administrativos	Q1,000,000.00	✓	A/R-3	Q 120,000.00	Q 880,000.00	V-4
	Q1,000,000.00	✓ Q	0.00	Q 120,000.00	Q 880,000.00	ER

CONCLUSIÓN: Con base en el resultado de nuestras pruebas de auditoría efectuadas, aplicando procedimientos y técnicas de acuerdo con NIA, se determinó que el saldo de Gastos Administrativos al 31 de diciembre de 2014 **no es razonable.**


Licda. Hiroimi C. Cruz


Lic. Giovanni Chian



“FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CONDADO SANTA ELISA”

GASTOS ADMINISTRATIVOS

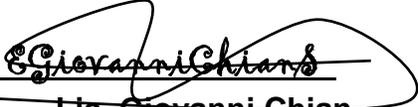
PROGRAMA DE AUDITORÍA

DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

		PT	V-1
		Fecha	
Hecho por:	Hiromi C. Cruz		14/enero/15
Revisado por:	Edgar Giovanni Chian Súchite		17/enero/15

No.	DESCRIPCIÓN	REALIZÓ	FECHA
I. OBJETIVOS			
1	Que los gastos existan	Hiromi C. Cruz	14/enero/15
2	Que los gastos sean del Fideicomiso	Hiromi C. Cruz	14/enero/15
3	Que las transacciones hayan ocurrido	Hiromi C. Cruz	14/enero/15
4	Que las transacciones se hayan registrado al 100%	Hiromi C. Cruz	14/enero/15
5	Que las transacciones se hayan cortado adecuadamente	Hiromi C. Cruz	14/enero/15
6	Que los saldos se hayan valuado adecuadamente	Hiromi C. Cruz	14/enero/15
7	Que los saldos se hayan presentado y revelado adecuadamente	Hiromi C. Cruz	14/enero/15
II. PROCEDIMIENTOS DE AUDITORÍA			REF.
1	Realizar un análisis del movimiento contable de los Gastos Administrativos	Hiromi C. Cruz	V-4
2	Asegurarse de la clasificación de los Gastos Administrativos	Hiromi C. Cruz	V


 Licda. Hiromi C. Cruz


 Lic. Giovanni Chian



“FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CONDADO SANTA ELISA”

GASTOS ADMINISTRATIVOS

ALCANCES Y REVELACIONES

DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

PT	V-3
	Fecha
Hecho por:	Hiroimi C. Cruz
Revisado por:	Edgar Giovanni Chian Súchite
	14/enero/15
	17/enero/15

No.	CUENTA	SALDO	SUSTANTIVAS	CUMPLIMIENTO	CRUCE OTRAS CUENTAS	TOTAL
	I. ALCANCES					
1	Gastos Administrativos	Q1,000,000.00	100%			100%
	II. REVELACIONES					
1	Los gastos se registran por lo devengado.					
2	Los Gastos Administrativos se registran de acuerdo a lo vendido.					
3	La constructora cobra Q10,000.00 de Gastos por cada casa vendida.					


 Licda. Hiroimi C. Cruz


 Lic. Giovanni Chian



“FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CONDADO SANTA ELISA”

GASTOS FIDUCIARIOS

CÉDULA SUMARIA

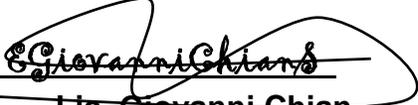
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

		PT	W
		Fecha	
Hecho por:	Hiroimi C. Cruz		14/enero/15
Revisado por:	Edgar Giovanni Chian Súchite		17/enero/15

CUENTA	SALDO CONTABLE	AJUSTES Y/O RECLASIFICACIONES			SALDO DE AUDITORÍA	REF.
		DEBE	AJ	HABER		
Gastos Fiduciarios	Q 608,350.00 ✓				Q 608,350.00	W-4
	Q 608,350.00 ✓	Q 0.00		Q 0.00	Q 608,350.00	ER

CONCLUSIÓN: Con base en el resultado de nuestras pruebas de auditoría efectuadas, aplicando procedimientos y técnicas de acuerdo con NIA, se determinó que el saldo de Gastos Fiduciarios al 31 de diciembre de 2014 es **razonable.**


Licda. Hiroimi C. Cruz


Lic. Giovanni Chian



“FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CONDADO SANTA ELISA”

GASTOS FIDUCIARIOS

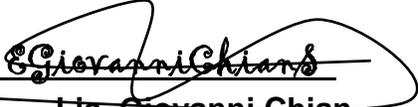
PROGRAMA DE AUDITORÍA

DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

		PT	W-1
		Fecha	
Hecho por:	Hiromi C. Cruz		14/enero/15
Revisado por:	Edgar Giovanni Chian Súchite		17/enero/15

No.	DESCRIPCIÓN	REALIZÓ	FECHA
I. OBJETIVOS			
1	Que los gastos existan	Hiromi C. Cruz	14/enero/15
2	Que los gastos sean del Fideicomiso	Hiromi C. Cruz	14/enero/15
3	Que las transacciones hayan ocurrido	Hiromi C. Cruz	14/enero/15
4	Que las transacciones se hayan registrado al 100%	Hiromi C. Cruz	14/enero/15
5	Que las transacciones se hayan cortado adecuadamente	Hiromi C. Cruz	14/enero/15
6	Que los saldos se hayan valuado adecuadamente	Hiromi C. Cruz	14/enero/15
7	Que los saldos se hayan presentado y revelado adecuadamente	Hiromi C. Cruz	14/enero/15
II. PROCEDIMIENTOS DE AUDITORÍA			REF.
1	Realizar un análisis del movimiento contable de los Gastos Fiduciarios	Hiromi C. Cruz	W-4
2	Asegurarse de la clasificación de los Gastos Fiduciarios	Hiromi C. Cruz	W


 Licda. Hiromi C. Cruz


 Lic. Giovanni Chian



“FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CONDADO SANTA ELISA”

GASTOS FIDUCIARIOS

ALCANCES Y REVELACIONES

DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

PT	W-3
	Fecha

Hecho por:	Hiroimi C. Cruz	14/enero/15
Revisado por:	Edgar Giovanni Chian Súchite	17/enero/15

No.	CUENTA	SALDO	SUSTANTIVAS	CUMPLIMIENTO	CRUCE OTRAS CUENTAS	TOTAL
	I. ALCANCES					
1	Gastos Fiduciarios	Q 608,350.00	100%			100%
	II. REVELACIONES					
1	Los gastos se registran por lo devengado.					
2	Los Gastos Fiduciarios se registran de acuerdo a lo vendido.					
3	Los Gastos Fiduciarios corresponden a la administración del Fideicomiso por parte del Banco San Pedrito, S.A.					
4	El Banco San Pedrito, S.A. cobra el 1% de comisión por la administración del Fideicomiso.					


 Licda. Hiroimi C. Cruz


 Lic. Giovanni Chian



“FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CONDADO SANTA ELISA”

IMPUESTOS

PROGRAMA DE AUDITORÍA

DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

PT	Y-1
	Fecha
Hecho por:	Hiromi C. Cruz
Revisado por:	Edgar Giovanni Chian Súchite
	17/enero/15
	21/enero/15

No.	DESCRIPCIÓN	REALIZÓ	FECHA
I. OBJETIVOS			
1	Que los gastos existan	Hiromi C. Cruz	17/enero/15
2	Que los gastos sean del Fideicomiso	Hiromi C. Cruz	17/enero/15
3	Que las transacciones hayan ocurrido	Hiromi C. Cruz	17/enero/15
4	Que las transacciones se hayan registrado al 100%	Hiromi C. Cruz	17/enero/15
5	Que las transacciones se hayan cortado adecuadamente	Hiromi C. Cruz	17/enero/15
6	Que los saldos se hayan valuado adecuadamente	Hiromi C. Cruz	17/enero/15
7	Que los saldos se hayan presentado y revelado adecuadamente	Hiromi C. Cruz	17/enero/15
II. PROCEDIMIENTOS DE AUDITORÍA			REF.
1	Realizar el cálculo del impuesto	Hiromi C. Cruz	Q-4
2	Asegurarse de la clasificación del impuesto	Hiromi C. Cruz	Y


 Licda. Hiromi C. Cruz


 Lic. Giovanni Chian



“FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CONDADO SANTA ELISA”

IMPUESTOS

EVALUACIÓN DEL CONTROL INTERNO

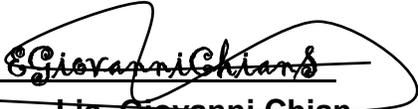
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

PT	Y-2
Fecha	

Hecho por:	Hiroimi C. Cruz	17/enero/15
Revisado por:	Edgar Giovanni Chian Súchite	21/enero/15

No.	DESCRIPCIÓN	SI	NO	OBSERVACIONES
1	¿Se lleva un control adecuado del impuesto?	X		Se revisaron los formularios de pago del impuesto.
2	¿Se lleva un adecuado registro del impuesto?	X		Se revisaron los registros contables del fideicomiso y el libro de ventas.
3	¿Se realiza adecuadamente el pago del impuesto?	X		Se revisaron los formularios de pago del impuesto.
EVALUACIÓN DEL RIESGO				
$RIESGO = (PI \times RM) / \Sigma P$				
0 preguntas insatisfactorias = 1				
1.00 = Riesgo Bajo 				


 Licda. Hiroimi C. Cruz


 Lic. Giovanni Chian



“FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CONDADO SANTA ELISA”

IMPUESTOS

ALCANCES Y REVELACIONES

DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

PT	Y-3
	Fecha
Hecho por:	Hiroimi C. Cruz
Revisado por:	Edgar Giovanni Chian Súchite
	17/enero/15
	21/enero/15

No.	CUENTA	SALDO	SUSTANTIVAS	CUMPLIMIENTO	CRUCE OTRAS CUENTAS	TOTAL
	I. ALCANCES					
1	Impuestos	Q 240,485.42			100%	100%
	II. REVELACIONES					
1	Los impuestos se registran por lo devengado.					
2	El Impuesto se paga sobre los intereses producto.					
3	La tasa del Impuesto es del 10%.					
4	El impuesto lo debita el banco al momento de acreditar intereses.					


 Licda. Hiroimi C. Cruz


 Lic. Giovanni Chian



“FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CONDADO SANTA ELISA”

ISR

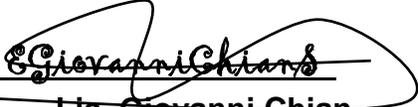
PROGRAMA DE AUDITORÍA

DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

PT	Z-1
	Fecha
Hecho por:	Hiromi C. Cruz
Revisado por:	Edgar Giovanni Chian Súchite
	17/enero/15
	21/enero/15

No.	DESCRIPCIÓN	REALIZÓ	FECHA
I. OBJETIVOS			
1	Que los gastos existan	Hiromi C. Cruz	17/enero/15
2	Que los gastos sean del Fideicomiso	Hiromi C. Cruz	17/enero/15
3	Que las transacciones hayan ocurrido	Hiromi C. Cruz	17/enero/15
4	Que las transacciones se hayan registrado al 100%	Hiromi C. Cruz	17/enero/15
5	Que las transacciones se hayan cortado adecuadamente	Hiromi C. Cruz	17/enero/15
6	Que los saldos se hayan valuado adecuadamente	Hiromi C. Cruz	17/enero/15
7	Que los saldos se hayan presentado y revelado adecuadamente	Hiromi C. Cruz	17/enero/15
II. PROCEDIMIENTOS DE AUDITORÍA			REF.
1	Realizar el cálculo del impuesto	Hiromi C. Cruz	Z-4
2	Asegurarse de la clasificación del impuesto	Hiromi C. Cruz	Z


 Licda. Hiromi C. Cruz


 Lic. Giovanni Chian



“FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CONDADO SANTA ELISA”

ISR

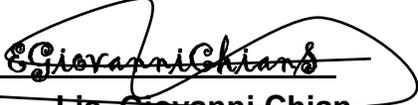
EVALUACIÓN DEL CONTROL INTERNO

DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

PT	Z-2
Fecha	
Hecho por:	17/enero/15
Revisado por:	21/enero/15

No.	DESCRIPCIÓN	SI	NO	OBSERVACIONES
1	¿Se lleva un control adecuado del impuesto?	X		Se revisaron los formularios de pago del impuesto.
2	¿Se lleva un adecuado registro del impuesto?	X		Se revisaron los registros contables del fideicomiso y el libro de ventas.
3	¿Se realiza adecuadamente el pago del impuesto?	X		Se revisaron los formularios de pago del impuesto.
EVALUACIÓN DEL RIESGO				
RIESGO = (PI x RM) / ΣP				
0 preguntas insatisfactorias = 1				
1.00 = Riesgo Bajo 				


 Licda. Hiromi C. Cruz


 Lic. Giovanni Chian



“FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CONDADO SANTA ELISA”

ISR

ALCANCES Y REVELACIONES

PT

Z-3

DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

Fecha

Hecho por:	Hiroimi C. Cruz	17/enero/15
Revisado por:	Edgar Giovanni Chian Súchite	21/enero/15

No.	CUENTA	SALDO	SUSTANTIVAS	CUMPLIMIENTO	CRUCE OTRAS CUENTAS	TOTAL
I. ALCANCES						
1	Impuesto Sobre la Renta - ISR -	Q 9,769,485.19	100%			100%
II. REVELACIONES						
1	Los gastos se registran por lo devengado.					
2	El Impuesto Sobre la Renta se calcula sobre la Utilidad Bruta, de acuerdo al Decreto 10-2012, Libro I, Ley de Actualización Tributaria.					
3	La tasa del Impuesto Sobre la Renta es del 28%.					


 Licda. Hiroimi C. Cruz


 Lic. Giovanni Chian



“FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CONDADO SANTA ELISA”

ISR

CÉDULA ANALÍTICA

DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

PT	Z-4
	Fecha

Hecho por:	Hiroimi C. Cruz	17/enero/15
Revisado por:	Edgar Giovanni Chian Súchite	21/enero/15

DESCRIPCIÓN	SALDO AUDITORÍA	SALDO CONTABLE	DIFERENCIA	
VENTAS	Q 60,835,000.00	P		
PRODUCTOS FINANCIEROS	Q 2,404,853.95	Q		
TOTAL INGRESOS	Q 63,239,630.49			
(-) COSTO DEL PROYECTO	(Q 26,224,000.00)	U		
(-) GASTOS ADMINISTRATIVOS	(Q 880,000.00)	V		
(-) GASTOS FIDUCIARIOS	(Q 608,350.00)	W		
(-) IMPUESTOS	(Q 240,485.42)	Y		
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO	Q 35,287,018.53			
ISR 28%	(Q 9,880,365.19)	(Q 9,769,485.19)	Z	Q 110,880.00 (AJ)
1er. Pago trimestral	Q 2,022,575.21			
2do. Pago trimestral	Q 3,734,168.76			
3er. Pago trimestral	Q 3,143,294.85			
ISR POR PAGAR	Q 1,081,966.36	Q 971,086.36	F	Q 110,880.00 (AJ)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO	Q 35,287,018.53			
ISR 28%	(Q 9,880,365.19)			
UTILIDAD DEL EJERCICIO	Q 25,406,653.34	Q 25,121,533.34	ER	Q 285,120.00 (AJ)
			N-4	
<p>(AJ) = Regularizar la diferencia de los Gastos Administrativos por las casas vendidas. A/R No. 4</p> <p>(AJ) = Regularizar la diferencia de la Utilidad del Ejercicio. A/R No. 5</p>				


Licda. Hiroimi C. Cruz


Lic. Giovanni Chian

4.7 Informe del contador público y auditor



CHIAN & Asociados, S.C.
Audidores y Consultores

**“FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CONDADO SANTA ELISA”
INFORME DE AUDITORÍA
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

CHIAN & Asociados, S.A.
Audidores y Consultores



INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE

Dictamen sobre Estados Financieros

A La Junta Directiva

De Inversiones CAP, S.A. e Inmobiliaria Valhi, S.A.

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Fideicomiso de Administración Condado Santa Elisa, administrado por el Banco San Pedrito, S.A., que comprenden el Balance de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2014, el Estado de Resultados, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y el Estado de Flujos de Efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las Notas a los Estados Financieros.

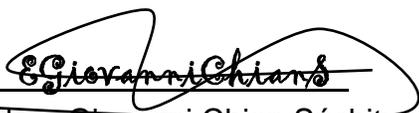
La Sección de Fideicomisos del Banco San Pedrito, S.A. es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad las Normas Internacionales de Información Financiera y del control interno que la sección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basada en nuestra auditoría. 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 Sección de Fideicomisos del Banco San Pedrito, S.A., 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 del Banco San Pedrito, S.A. 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 Sección de Fideicomisos, 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 nuestra opinión de auditoría.

En nuestra opinión, los estados financieros expresan razonablemente la Situación Financiera del Fideicomiso de Administración Condado Santa Elisa, administrado por el Banco San Pedrito, S.A., correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2014, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.



Edgar Giovanni Chian Súcchite
Contador Público y Auditor
Colegiado No. 2001-16469
11 avenida 11-11 zona 11, Edificio Plaza AACG

Guatemala, 01 de marzo de 2015

FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CONDADO SANTA ELISA (Nota 1 y 3)
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013
-Cifras expresadas en quetzales- (Nota 2)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
ACTIVO		
Disponibilidades (Nota 4)	67,585,923.23	36,119,345.62
Terrenos (Nota 5)	2,064,000.00	6,288,000.00
Costos diferidos (Nota 6)	<u>625,000.00</u>	<u>3,125,000.00</u>
SUMA ACTIVO	<u>70,274,923.23</u>	<u>45,532,345.62</u>
PASIVO		
ISR por pagar (Nota 7)	1,081,966.36	1,746,042.09
PATRIMONIO FIDEICOMETIDO		
Patrimonio fideicometido (Nota 8)	19,000,000.00	19,000,000.00
Utilidades acumuladas (Nota 9)	<u>50,192,956.87</u>	<u>24,786,303.53</u>
TOTAL PATRIMONIO	<u>69,192,956.87</u>	<u>43,786,303.53</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	<u>70,274,923.23</u>	<u>45,532,345.62</u>

FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CONDADO SANTA ELISA
ESTADO DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013
-Cifras expresadas en quetzales-

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
INGRESOS		
Ventas (Nota 10)	60,835,000.00	42,920,000.00
Intereses Producto (Nota 11)	<u>2,404,853.95</u>	<u>897,431.50</u>
TOTAL INGRESOS	63,239,853.95	43,817,431.50
GASTOS		
Costo del Proyecto (Nota 12)	(26,224,000.00)	(20,052,000.00)
Gastos Administrativos (Nota 13)	(880,000.00)	(740,000.00)
Gastos Fiduciarios (Nota 14)	(608,350.00)	(429,200.00)
Impuestos (Nota 15)	<u>(240,485.42)</u>	<u>(89,743.16)</u>
TOTAL GASTOS	(27,952,835.42)	(21,310,943.16)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO	35,287,018.53	22,506,488.34
ISR (Nota 16)	<u>(9,880,365.19)</u>	<u>(6,977,011.39)</u>
RESULTADO DEL EJERCICIO	<u>25,406,653.34</u>	<u>15,529,476.95</u>

FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CONDADO SANTA ELISA
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013
-Cifras expresadas en quetzales-

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
INGRESOS DE EFECTIVO		
Actividades de Operación		
Ventas	60,835,000.00	42,920,000.00
Actividades de Inversión		
Desinversiones	30,000,000.00	12,313,000.00
Intereses producto	<u>2,404,853.95</u>	<u>897,431.50</u>
TOTAL INGRESOS	93,239,853.95	56,130,431.50
EGRESOS DE EFECTIVO		
Actividades de Operación		
Costo de Vivienda	(19,500,000.00)	(14,625,000.00)
Gastos Administrativos	(880,000.00)	(740,000.00)
Gastos Fiduciarios	(608,350.00)	(429,200.00)
Inversiones	(30,000,000.00)	(12,313,000.00)
ISR	(10,544,440.92)	(6,300,106.74)
Actividades de Inversión		
Impuestos	(240,485.42)	(89,743.16)
TOTAL EGRESOS	(61,773,276.34)	(34,497,049.90)
AUMENTO DE EFECTIVO	31,466,577.61	21,633,381.60
SALDO AL INICIO DEL AÑO	<u>36,119,345.62</u>	<u>14,485,964.02</u>
SALDO AL FINAL DEL AÑO	<u>67,585,923.23</u>	<u>36,119,345.62</u>

FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CONDADO SANTA ELISA
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013
-Cifras expresadas en quetzales-

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
PATRIMONIO FIDEICOMETIDO		
Saldo inicial	19,000,000.00	19,000,000.00
(+)Aportaciones	0.00	0.00
(-)Retiros	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
SALDO FINAL	19,000,000.00	19,000,000.00
UTILIDADES ACUMULADAS		
Saldo inicial	24,786,303.53	9,256,826.58
(+)Utilidad neta del ejercicio	<u>25,406,653.34</u>	<u>15,529,476.95</u>
SALDO FINAL	<u>50,192,956.87</u>	<u>24,786,303.53</u>
TOTAL PATRIMONIO NETO	<u>69,192,956.87</u>	<u>43,786,303.53</u>

FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CONDADO SANTA ELISA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

NOTA 1. Antecedentes del fideicomiso:

El Fideicomiso de Administración Condado Santa Elisa fue creado de acuerdo a la Escritura Pública No. 16, el tres de enero de 2012 por las empresas Inversiones CAP, S.A. e Inmobiliaria Valhi, S.A., Fideicomitentes y Fideicomisarios, y administrado por el Banco San Pedrito, S.A., Fiduciario, con el objeto de desarrollar en 4 años un proyecto habitacional y colocar los excedentes existentes en operaciones de inversión, constituyéndose con un patrimonio fideicometido de Q19,000,000.00.

NOTA 2. Unidad monetaria:

Las operaciones del fideicomiso están registradas en Quetzales, moneda nacional de la República de Guatemala.

NOTA 3. Principales políticas contables:

Las políticas contables y la presentación de los estados financieros, fueron aprobadas por el banco administrador del Fideicomiso, Banco San Pedrito, S.A. y se preparan sobre la base del grado de liquidez, base aceptada por las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF.

La Política de Inversiones indica que se invertirán los saldos iniciales de las disponibilidades de cada año, el primer día hábil del mismo, recapitalizando los intereses en miles y cancelando la inversión en diciembre del mismo año. Se depositará el capital e intereses en la cuenta de ahorro constituida en el Banco San Pedrito, S.A. Se deberá de invertir en operaciones a corto plazo, 30% en la institución fiduciaria, Banco San Pedrito, S.A., 55% deberá invertirse en los bancos del sistema que

ofrezcan las mejores condiciones que beneficien el crecimiento del patrimonio constituido y el 15% restante deberá de mantenerse disponible para cualquier eventualidad.

NOTA 4. Caja y bancos:

Los fondos disponibles del fideicomiso se encuentran constituidos en el Banco San Pedrito, S.A., en la cuenta de DA No. 205-0003-006 en Moneda Nacional, con el nombre de “Fideicomiso de Administración Condado Santa Elisa”, integrándose de la siguiente forma:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Banco San Pedrito, S.A. -DA-	Q67,585,923.23	Q36,119,345.62

NOTA 5. Terrenos:

Corresponde al diferimiento del valor total del Terreno aportado como parte del Patrimonio Fideicometido, de acuerdo a las ventas de propiedades realizadas durante el año, con el saldo siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Saldo año anterior	Q 6,288,000.00	Q 9,840,000.00
74 ventas x Q48,000.00 p/terreno		<u>(Q 3,552,000.00)</u>
100 ventas x Q48,000.00 p/terreno	<u>(Q 4,224,000.00)</u>	
	<u>Q 2,064,000.00</u>	<u>Q 6,288,000.00</u>

NOTA 6. Costos diferidos:

Corresponde al diferimiento de los costos de urbanización del terreno por cada casa construida, Q25,000.00 por cada casa, quedando un saldo pendiente de diferir de:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Saldo año anterior	Q 3,125,000.00	Q 5,000,000.00
75 casas x Q25,000.00 c/u		<u>(Q 1,875,000.00)</u>
88 casas x Q25,000.00 c/u	<u>(Q 2,500,000.00)</u>	
	<u>Q 625,000.00</u>	<u>Q 3,125,000.00</u>

NOTA 7. ISR por pagar:

Provisión del Impuesto Sobre la Renta pendiente de pago del año anterior, de acuerdo al Decreto 10-2012, Ley de Actualización Tributaria, para pagar el primer mes del año siguiente, con un saldo de:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
ISR por pagar	Q 1,081,966.36	Q 1,746,042.09

NOTA 8. Patrimonio fideicometido:

Está constituido por el aporte que los Fideicomitentes, Inversiones CAP, S.A. e Inmobiliaria Valhi, S.A., realizaron para la constitución del Fideicomiso y al cual no se le hacen aportaciones.

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Terreno - Inmobiliaria Valhi, S.A.	Q12,000,000.00	Q12,000,000.00
Efectivo - Inversiones CAP, S.A.	<u>Q 7,000,000.00</u>	<u>Q 7,000,000.00</u>
	<u>Q19,000,000.00</u>	<u>Q19,000,000.00</u>

NOTA 9. Utilidades acumuladas:

Comprende a las utilidades que el Fideicomiso ha generado desde la constitución del mismo hasta el 31 de diciembre de 2014. Su saldo es de:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Saldo anterior	Q24,786,303.53	Q 9,256,826.58
Utilidad del año	<u>Q25,406,653.34</u>	<u>Q15,529,476.95</u>
	<u>Q50,192,956.87</u>	<u>Q24,786,303.53</u>

NOTA 10. Ventas:

Ingresos por las negociaciones de las casas construidas, con saldo de:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Al contado	Q18,250,500.00	Q11,600,00.00
Al crédito	<u>Q42,584,500.00</u>	<u>Q31,320,00.00</u>
	<u>Q60,835,000.00</u>	<u>Q42,920,00.00</u>

NOTA 11. Intereses producto:

Corresponde a los ingresos provenientes de las inversiones en Depósito a Corto Plazo constituidos en el Banco San Pedrito, S.A. y el Banco Alam, S.A., así como los generados por la cuenta de DA constituida en el Banco San Pedrito, S.A. Integrándose de la forma siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Banco San Pedrito, S.A. -DA-	Q 215,221.03	Q 54,568.18
Banco San Pedrito, S.A. -CDPF-	Q 640,566.49	Q 290,241.38
Banco Alam, S.A. -CDPF-	<u>Q 1,549,066.43</u>	<u>Q 552,621.94</u>
	<u>Q 2,404,853.95</u>	<u>Q 897,431.50</u>

NOTA 12. Costo del proyecto:

Corresponde a los costos del terreno, de urbanización y vivienda que la empresa constructora cobra por cada casa:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Terreno	Q 4,224,000.00	Q 3,552,000.00
Costo de Urbanización	Q 2,500,000.00	Q 1,875,000.00
Costo de Vivienda	<u>Q19,500,000.00</u>	<u>Q 14,625,000.00</u>
	<u>Q26,224,000.00</u>	<u>Q20,052,000.00</u>

NOTA 13. Gastos administrativos:

Corresponde al registro del gasto que se origina por la administración del proyecto por medio de la constructora por cada casa vendida:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Gasto por cada casa	Q 10,000.00	Q 10,000.00
Casas vendidas	x 100	x 74
	Q 880,000.00	Q 740,000.00

NOTA 14. Gastos fiduciarios:

Corresponde al registro del gasto de la comisión del 1% que el Fiduciario, el Banco San Pedrito, S.A., cobra por la administración del fideicomiso, calculándose con base en las ventas anuales realizadas:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ventas anuales	Q60,835,000.00	Q42,920,000.00
1% de Comisión sobre ventas	Q 608,350.00	Q 429,200.00

NOTA 15. Impuestos:

Corresponde al impuesto que se origina por la generación de intereses en la cuenta -DA- e inversiones constituidas en el Banco San Pedrito, S.A. y el Banco Alam, S.A., correspondiente al 10% sobre los intereses generados, integrándose de la siguiente forma:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Banco San Pedrito, S.A. -DA-	Q 21,522.11	Q 5,456.81
Banco San Pedrito, S.A. -CDPF-	Q 64,056.66	Q 29,024.15
Banco Alam, S.A. -CDPF-	<u>Q 154,906.65</u>	<u>Q 55,262.20</u>
	<u>Q 240,485.42</u>	<u>Q 89,743.16</u>

NOTA 16. ISR:

Corresponde al registro del gasto del Impuesto Sobre la Renta generado, de acuerdo al Libro I del Decreto 10-2012, Ley de Actualización Tributaria, para cancelarse anualmente en los primeros tres meses del año siguiente, teniendo saldo pendiente de:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Utilidades del año	Q35,287,018.53	Q22,506,488.34
Impuesto Sobre la Renta 31%		Q 6,977,011.39
Impuesto Sobre la Renta 28%	Q 9,880,365.19	

CONCLUSIONES

1. Se comprueba la hipótesis planteada, al afirmar que la Planificación, Ejecución y Comunicación de los Resultados son los tres procedimientos obligatorios para que un Contador Público y Auditor pueda realizar una Auditoría Externa de los Contratos de Fideicomiso administrados en un Banco del Sistema Bancario Guatemalteco.
2. La figura del Fideicomiso es una herramienta con la característica de seguridad y confianza, debido a que únicamente pueden ejercer como fiduciarios las instituciones bancarias legalmente constituidas en el país, y para su evaluación es necesario que un Contador Público y Auditor realice la auditoría basada en Normas Internacionales de Auditoría.
3. La utilización de procedimientos y técnicas adecuadas durante la realización del trabajo de auditoría y establecidas en la planificación de la auditoría, permite al auditor obtener evidencia suficiente y adecuada para poder comprobar la razonabilidad de las declaraciones de la gerencia con respecto a los estados financieros en conjunto y poder sustentar las conclusiones sobre las cuales el Contador Público y Auditor se basará para emitir su opinión.
4. La auditoría externa en la evaluación de los contratos de fideicomiso administrados por un banco del sistema bancario guatemalteco, permite evaluar la correcta administración y destino del patrimonio fideicometido, verificar el cumplimiento del objetivo del fideicomiso, implementar medidas de control interno y fiscalizar las operaciones financieras, con el propósito de detectar errores e irregularidades que puedan poner en riesgo el patrimonio fideicometido.

RECOMENDACIONES

1. Que se utilice de manera eficaz y eficiente la herramienta del fideicomiso, transparentando la administración de los fondos, tanto a nivel privado como público en el desarrollo de proyectos de todo tipo, para crear confianza y seguridad en la figura del fideicomiso y promueva el uso del mismo.
2. Que el Contador Público y Auditor planifique de una forma adecuada un trabajo de auditoría de acuerdo a Normas Internacionales de Auditoría -NIA-, para obtener un entendimiento de la naturaleza y entorno del negocio a evaluar.
3. Que el Contador Público y Auditor realice una planificación adecuada de la auditoría, para poder aplicar los procedimientos y técnicas necesarios que le permita obtener la evidencia suficiente y adecuada de auditoría en la que pueda basar su opinión y lograr los objetivos de auditoría establecidos.
4. Que los Fideicomitentes, Fideicomisarios y Entidades Fiduciarias, auditen anualmente la razonabilidad de la información financiera de los fideicomisos, la administración y destino del patrimonio fideicometido, el cumplimiento del objetivo del fideicomiso y la estructura del control interno, que permita fortalecer la utilización de los fideicomisos por parte de los usuarios de las Entidades Fiduciarias.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. Asamblea Nacional Constituyente. *Constitución Política de la República de Guatemala*. 3 de junio de 1985. Reformada por la Consulta Popular, Acuerdo Gubernativo 18-93, Guatemala.
2. Batiza, Rodolfo. (2011). *El fideicomiso teoría y práctica*. México: Editorial Porrúa.
3. Batiza, Rodolfo. (2008). *Principios básicos del fideicomiso y de la administración financiera*. México: Editorial Porrúa.
4. Castañón, Mibzar. (2007). *Técnicas y procedimientos de auditoría*. Guatemala. Universidad de San Carlos de Guatemala, Facultad de Ciencias Económicas, Escuela de Auditoría, Auditoría I.
5. Congreso de la República de Guatemala. Decreto Ley 208 y sus reformas. *Ley de sociedades financieras privadas*. Publicado en el Diario Oficial el 12 de mayo de 1964. Guatemala.
6. Congreso de la República de Guatemala. Decreto 2-70 y sus reformas. *Código de Comercio*. Publicado en el Diario Oficial el 28 de enero de 1970. Guatemala.
7. Congreso de la República de Guatemala. Decreto 34-1996 y sus reformas. *Ley del mercado de valores y mercancías*. Publicado en el Diario Oficial el 24 de junio de 1996. Guatemala.
8. Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento. *Normas Internacionales de Auditoría, 2011*.

9. Dávalos Mejía, Carlos. (2012). *Títulos y contratos de crédito, quiebras*. México: Editorial Harla.
10. Domínguez Martínez, Jorge Alfredo (2009). *El fideicomiso*. México: Editorial Porrúa.
11. Drake L., Ronald. (2000). *El contrato de fideicomiso y su regulación*. San José, Costa Rica: Editorial Jiménez & Tanza.
12. Kiper, Claudio / Lisoprawski, Silvio. (2012). *Tratado de fideicomiso*. Buenos Aires, Argentina: Editorial Depalma.
13. Ministerio de Finanzas Públicas Guatemala, C.A. (2000). *Manual de clasificaciones presupuestarias para el sector público de Guatemala*. Guatemala.
14. Muñoz Razo, Carlos. (2009). *Auditoría en sistemas computacionales*. México: Pearson Educación.
15. Rodríguez Azuero, Sergio. (2010). *Contratos bancarios*. Bogotá, Colombia: Biblioteca Felaban.
16. Superintendencia de Bancos. (2002). *Principales leyes de la reforma financiera en Guatemala*. Guatemala.
17. Villagordoa Lozano, José Manuel. (2009) *Doctrina general del fideicomiso*. México: Editorial Porrúa.

WEBGRAFÍA

18. www.banguat.gob.gt, consultada en mayo de 2012.

19. www.contraloría.gob.gt, consultada en junio de 2012.
20. www.minfin.gob.gt, consultada en agosto de 2012.
21. www.sib.gob.gt, consultada en enero de 2015.