

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS

**"AUDITORÍA EXTERNA AL RUBRO DE INGRESOS DE UNA
EMPRESA QUE SE DEDICA A LA CONSTRUCCIÓN YVENTA
DE VIVIENDAS"**



TESIS

PRESENTADA A LA JUNTA DIRECTIVA DE LA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS

POR

MIGUEL FRANCISCO TURUY ESPAÑA

PREVIO A CONFERÍRSELE EL TÍTULO DE

CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR

EN EL GRADO ACADÉMICO DE

LICENCIADO

GUATEMALA, NOVIEMBRE DE 2017

**MIEMBROS DE LA JUNTA DIRIECTIVA
FACULTA DE CIENCIAS ECONÓMICAS**

Decano:	Lic. Luis Antonio Suárez Roldán
Secretario:	Lic. Carlos Roberto Cabrera Morales
Vocal primero:	Lic. Carlos Alberto Hernández Gálvez
Vocal segundo:	MSc. Byron Giovanni Mejía Victorio
Vocal tercero:	Vacante
Vocal cuarto:	P.C. Marlon Geovani Aquino Abdalla
Vocal quinto:	P.C. Carlos Roberto Turcios Pérez

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

Matemática – Estadística:	Lic. Erwin Eduardo Andrade Juarez
Contabilidad:	Lic. Luis Alfredo Guzmán Maldonado
Auditoría:	Lic. Oscar Fernando Aguilar Garcia

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

Presidente:	Lic. Olivio Adolfo Cifuentes Morales
Secretaria:	Licda. Miriam Alicia Guerrero Rodríguez
Examinador:	Lic. Mario Leonel Perdomo Salguero

Guatemala, 21 de Septiembre de 2017

Licenciado:
Luis Antonio Suárez Roldán
Decano de la Facultad de Ciencias Económicas
Universidad de San Carlos de Guatemala
Su despacho


Respetable Señor Decano:

De conformidad con la designación de esa Decanatura recaída en mi persona, según Dictamen-Auditoría No.146-2016 de fecha 14 de junio de 2,016, he procedido a asesorar el trabajo de tesis elaborado por el estudiante **Miguel Francisco Turuy España** denominado “**Auditoría Externa al Rubro de Ingresos de una Empresa que se Dedicar a la Construcción y Venta de Viviendas**”, el cual deberá presentar para someterse al Examen Privado de Tesis previo a optar al título de Contador Público y Auditor, en el grado académico de Licenciado.

En dicho trabajo el estudiante identificado anteriormente, desarrolla con bastante propiedad los aspectos de mayor relevancia del tema indicado, habiendo cubierto los contenidos básicos trazados en su plan de investigación.

Por lo anterior, recomiendo que el presente trabajo sea sometido al proceso de Examen Privado de Tesis, ya que reúne los requisitos profesionales exigidos por la Universidad de San Carlos de Guatemala y estimo que es un buen aporte para , estudiantes, profesionales y para todos aquellos interesados en conocer sobre el tema en mención.

Atentamente,


Lic. Carlos Vicente Solorzano Soto
Contador Público y Auditor
Colegiado No. 9052

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE
GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS
ECONOMICAS
EDIFICIO S-8

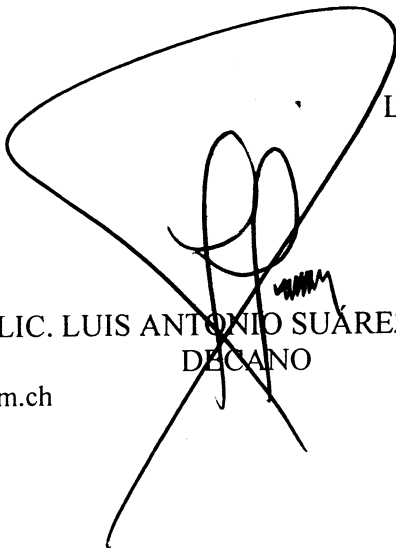
Ciudad Universitaria zona 12
GUATEMALA, CENTROAMERICA

**DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS, GUATEMALA
DIEZ DE OCTUBRE DE DOS MIL DIECISIETE.**

Con base en el Punto DOS, inciso 2.1 subinciso 2.1.1 del Acta 18-2017 de la sesión celebrada por la Junta Directiva de la Facultad el 04 de octubre de 2017, se conoció el Acta AUDITORÍA 153-2017 de aprobación del Examen Privado de Tesis, de fecha 14 de agosto de 2017 y el trabajo de Tesis denominado: "AUDITORÍA EXTERNA AL RUBRO DE INGRESOS DE UNA EMPRESA QUE SE DEDICA A LA CONSTRUCCIÓN Y VENTA DE VIVIENDAS", que para su graduación profesional presentó el estudiante **MIGUEL FRANCISCO TURUY ESPAÑA**, autorizándose su impresión.

Atentamente,

"ID Y ENSEÑAD A TODOS"

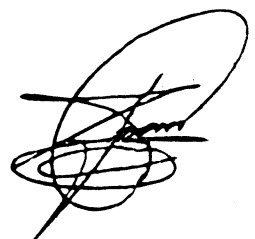


LIC. LUIS ANTONIO SUÁREZ ROLDÁN
DECANO

m.ch



LIC. CARLOS ROBERTO CABRERA MORALES
SECRETARIO



DEDICATORIA

A DIOS:

Por ser mi guía en cada etapa de mi vida, por darme la sabiduría y el entendimiento en todo momento, para poder culminar mi carrera y por darme las fuerzas para poder superar todos los obstáculos que durante mi carrera se presentaron.

A MIS PADRES:

María España Ajcú de Turuy y Miguel Angel Turuy Gómez.

Gracias por darme la vida y por estar conmigo a lo largo de toda mi carrera apoyándome, enseñándome buenos principios y valores y sobre todo por enseñarme a ser una mejor persona cada día.

A MIS ABUELOS:

Teodora Alejandra Gómez (+) y Timoteo Turuy Méndez (+).

Julia Ajcú y Abelino España.

Gracias por sus buenos consejos y enseñanzas.

A MIS HERMANOS Y CUÑADA:

Jorge, Julio, Carlos, Gustavo y mi cuñada Mónica. Por su apoyo incondicional.

A MIS AMIGOS:

A mis amigos en general, gracias por su apoyo y amistad incondicional.

A MI ASESOR DE TESIS:

Lic. Carlos Vicente Solórzano Soto.
Por brindarme su apoyo, asesoría, experiencia profesional y conocimientos transmitidos hacia mí persona.

**A LA FACULTAD DE CIENCIAS
ECÓNICAS:**

Por brindarme la oportunidad de formarme académicamente y por el grado académico que hoy me confiere.

**A LA UNIVERSIDAD DE SAN
CARLOS DE GUATEMALA:**

La tres veces centenaria, por ser mi glorioso centro de estudios, formarme como profesional y ser parte de ella.

ÍNDICE

Página

INTRODUCCIÓN	i
--------------	---

CAPÍTULO I

EMPRESA QUE SE DEDICA A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS

1.1	Definición de empresa	1
1.2	Organización de la empresa	4
1.3	Constitución de empresas de construcción	5
1.4	Clasificación de las empresas de construcción	6
1.5	Características de las empresas constructoras	8
1.6	Contratos de construcción	9
1.7	Legislación aplicable	11

CAPÍTULO II

AUDITORÍA EXTERNA

2.1	Definición de auditoría	21
2.2	Auditoría externa	21
2.3	Tipos de auditoría externa	22
2.4	Funciones, ventajas y desventajas de la auditoría externa	24
2.5	Planificación de la auditoría externa	26
2.6	Programa de auditoría	28

	Página
2.7 Naturaleza de la auditoría independiente	29
2.8 Perfil del auditor independiente	30
2.9 Característica de la auditoría externa	34
2.10 Servicios profesionales de auditoría externa	35
2.11 Marco regulatorio de una firma de auditores	36
2.12 Forma de la opinión	37

CAPÍTULO III
RUBRO DE INGRESOS

3.1 Definición de ingresos	40
3.2 Reconocimiento de ingresos	41
3.3 Importancia de la auditoría de ingresos	45
3.4 Objetivos de la auditoría de ingresos	46
3.5 Importancia de los ingresos para una empresa	48
3.6 Aspectos de control interno	48

CAPÍTULO IV
AUDITORÍA EXTERNA AL RUBRO DE INGRESOS DE UNA EMPRESA
QUE SE DEDICA A LA CONSTRUCCIÓN Y VENTA DE VIVIENDAS
(CASO PRÁCTICO)

4.1 Introducción	50
4.2 Carta de solicitud del cliente	51
4.3 Propuesta de servicios profesionales	52

	Página
4.4 Carta de aceptación	57
4.5 Situación actual	58
4.6 Planificación del encargo	65
4.7 Índice de papeles de trabajo	71
4.8 Cédula centralizadora	76
4.9 Cédula sumaria	77
4.10 Programa de auditoría	78
4.11 Cédulas analíticas	79
4.12. Carta de representación	94
4.13. Informe de auditoría	97
4.14. Carta a la gerencia	104
CONCLUSIONES	109
RECOMENDACIONES	110
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	111

ÍNDICE DE TABLAS

		Página
1	Tamaño de la empresa según número de empleados	1
2	Tamaño de la empresa según sus activos totales y volumen de ventas al año	1

ÍNDICE DE FIGURAS

1	Estructura organizacional	61
---	---------------------------	----

INTRODUCCIÓN

En los últimos años, en Guatemala, la industria dedicada a la construcción ha jugado un papel muy importante en el desarrollo del país, derivado que brinda muchas oportunidades de empleo, y crea gran demanda económica en muchos sectores de la sociedad que directa o indirectamente se ven beneficiados con el crecimiento de esta industria, En Guatemala el sector de la construcción es representado por la Cámara Guatemalteca de la Construcción a nivel nacional e internacional, se constituye básicamente por las empresas constructoras de todo tipo de infraestructura para el país, empresas fabricantes, proveedoras, consultoras, financieras y de servicios, vinculados a la industria de construcción de todo el país.

Para una empresa constructora uno de los rubros más importantes en sus estados financieros es el rubro de ingresos, por tal motivo el presente trabajo de investigación brinda una guía para realizar una "AUDITORÍA EXTERNA AL RUBRO DE INGRESOS DE UNA EMPRESA QUE SE DEDICA A LA CONSTRUCCIÓN Y VENTA DE VIVIENDAS", con base en las Normas Internacionales de Auditoría.

Derivado de lo anterior el presente trabajo de investigación se desglosa en cuatro capítulos que se describen a continuación:

Capítulo I, se define una empresa constructora, como está integrado el sector construcción en Guatemala, el cual es representado por la Cámara Guatemalteca de la Construcción quien las representa tanto a nivel nacional como internacional, como se organizan, se constituyen y se clasifican dependiendo el sector donde se desenvuelven, contratos de construcción y la legislación vigente aplicable a las mismas.

Capítulo II, se define la auditoría externa, objetivos de la auditoría externa, planificación del encargo de auditoría, con base en las Normas Internacionales de Auditoría –NIA-, programas del auditor, naturaleza de la auditoría independiente, perfil del auditor independiente y forma de la opinión del auditor independiente con base en la Norma Internacional de Auditoría 805 – Consideraciones especiales, auditorías de un solo estado financiero, o de un elemento, cuenta, o partida específicos de un estado financiero.

Capítulo III, define el rubro de ingresos, la importancia de la auditoría para este rubro, el objetivo de una auditoría de ingresos y se definen los lineamientos para el reconocimiento de ingresos con base en las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), sección 23 Ingresos de Actividades Ordinarias.

Capítulo IV, se desarrolla un caso práctico de una auditoría externa al rubro de ingresos de una empresa que se dedica a la construcción y venta de viviendas, desarrollando la planificación y ejecución de la auditoría y el informe que incluye el dictamen del auditor y la carta a la gerencia con las deficiencias de control interno identificadas durante la revisión y las recomendaciones para el mejoramiento del mismo.

Y por último se incluye las conclusiones y recomendaciones alcanzadas al finalizar la revisión, así como las referencias bibliográficas consultadas que fundamentan lo plasmado en el presente documento.

CAPÍTULO I

EMPRESA QUE SE DEDICA A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS

1.1 Definición de empresa

Una empresa es una organización o institución, formada por un grupo de personas, bienes materiales y financieros, con el objetivo de desarrollar una actividad económica con fines de lucro.

En Guatemala existen diversas clasificaciones de una Micro, Pequeña y Mediana Empresa realizadas por diversas instituciones guatemaltecas, según la Cámara de Industria se puede clasificar de la siguiente Manera:

Tabla 1: Según número de empleados

Clasificación	Número de Empleados
Microempresa	1 - 5
Pequeña Empresa	6 - 50
Mediana Empresa	51 - 100

Fuente: Cámara de Industria de Guatemala.

Tabla 2: Según sus activos totales y volumen de ventas al año

Clasificación	Número de Empleados	Activos Totales	Volumen de ventas al año
Microempresa	1 - 10	Hasta 50,000	Hasta 60,000
Pequeña Empresa	11 - 20	50,001 – 500,000	60,001 - 300,000
Mediana Empresa	21 - 50	500,000 – 2,000,000	300,001 - 3,000,000

Fuente: Cámara de Industria de Guatemala.

1.1.1 Industria constructora

El sector de constructores de Guatemala está organizado, para lo cual fue creada la Cámara Guatemalteca de la Construcción, entidad que es la encargada de representar al sector Construcción de Guatemala a nivel Internacional.

Fue Constituida en el mes de noviembre de 1970 y aprobados sus estatutos el 15 de enero de 1974. Es una asociación civil, apolítica y no lucrativa. La cámara de construcción se constituye básicamente por las empresas constructoras de todo tipo de infraestructuras para el país, empresas fabricantes, proveedoras, consultoras, financieras y de servicios, vinculados a la industria de construcción de todo el país.

La Cámara surge a partir de la fusión de dos entidades gremiales que, aún en la actualidad, constituyen su columna vertebral. Se trata de la Asociación Guatemalteca de Contratistas de la Construcción y la Asociación Nacional de Viviendas (ANACOV). En 1996, la Asociación Guatemalteca de Contratistas de la Construcción había obtenido su personería jurídica, tras cumplir con todos los requisitos que exigía la ley. Esta asociación se conformó principalmente por personas y empresas dedicadas a la contratación y ejecución de obra pública, esquema que aún se mantiene. Dos años más tarde, en 1968 otro grupo de empresarios de la construcción, pero con la diferencia que estaban dedicados y concentrados en el ramo de la vivienda, obtienen también su personería jurídica, lo que da lugar a la conformación de la ANACOV.

1.1.2 Empresa constructora de viviendas

Son empresas constituidas con capital privado, dedicadas específicamente a la construcción y venta de viviendas, en el área rural y urbana.

En los últimos años el sector empresarial dedicado a la construcción de viviendas ha tenido un incremento, derivado que constantemente, son más las personas que requieren comprar una vivienda.

Es importante destacar que el sector de constructoras genera un impacto importante en la economía del país, que genera fuentes de empleo, ya que emplea mano de obra calificada, para la planificación y ejecución de la construcción de sus viviendas y utiliza el personal que por su limitación a la educación realiza en sí la edificación de las viviendas.

“Se define 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, mediante el proceso de poner en juego su capacidad instalada, al emplear recursos humanos, materiales y financieros, con la finalidad de realizar obras que demanda el medio en el cual operan, conforme estándares de calidad y requerimientos del cliente.”(18:9)

“El constructor o empresa constructora es la que maneja y controla los medios de producción necesarios para construir; materializa un proyecto en un lugar concreto y en un momento determinado” (10:2)

“Objetivos de la constructora “(10:8,10)

- Maximizar la productividad
- Cumplimiento del contrato en cuanto a plazo y calidades
- Optimo beneficio
- Seguridad
- Satisfacción del equipo de trabajo
- Satisfacción del cliente.

Para poder cumplir con sus actividades toda constructora debe contar con una infraestructura óptima (maquinaria y equipo y mano de obra) el área donde se realizara la construcción, de la cual se realizara un análisis y evaluación del medio ambiente, el cual indicará si es factible o no realizar la construcción, se debe contar con un equipo de Ingenieros y Arquitectos que planificarán y elaborarán los planos que son necesarios para que las autoridades competentes puedan autorizar las construcciones.

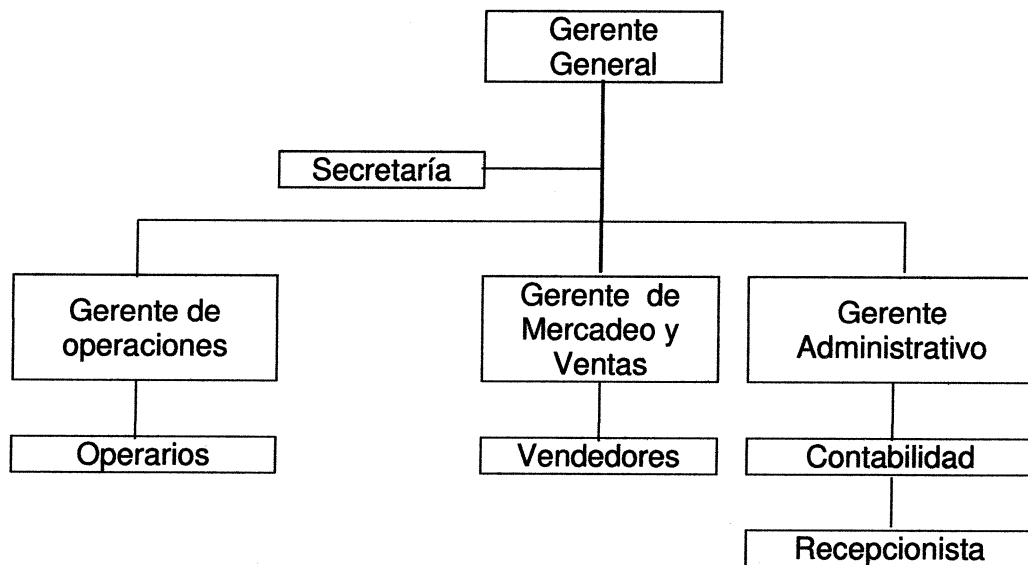
1.2 Organización de la empresa

Como toda empresa, una constructora debe tener una estructura organizacional que defina los niveles de jerarquía y comunicación, de las relaciones que deben existir entre las funciones, niveles y actividades, que permitan cumplir con los objetivos.

La mayoría de empresas cuenta con personal calificado para cumplir con sus actividades, lo cual les permite cumplir con los objetivos, la estructura organizacional es del conocimiento de los empleados, lo cual permite que el

empleado conozca la importancia que tienen sus actividades para el logro de los objetivos.

Figura 1: Estructura Organizacional



Fuente: Administración de la empresa constructora Pilares Sólidos. Diciembre 2016.

1.3 Constitución de empresas de construcción

Según el Código de Comercio de Guatemala, Decreto No. 2-70 del Congreso de la República de Guatemala, las empresas constructoras pueden constituirse como empresas individuales como lo establece el "Artículo 2.- Comerciantes. Son comerciantes quienes ejercen en nombre propio y con fines de lucro, cualesquiera actividades que se refieren a lo siguiente:

1°. La Industria dirigida a la producción de bienes y a la prestación de servicios,

- 2° La intermediación en la circulación de bienes y a la prestación de servicios,
- 3° La Banca, Seguros y fianzas,
- 4° Las auxiliares de las anteriores". (5:1)

También el Código de Comercio especifica que pueden convertirse en comerciantes sociales, según el "artículo 3.- Comerciantes Sociales. Las sociedades organizadas bajo forma mercantil tiene la calidad de comerciantes, cualquiera que sea su objeto". (5:2)

1.4 Clasificación de las empresas de construcción

Dependiendo del sector en el que las constructoras se desenvuelvan pueden clasificarse en:

- a) Servicios: Dedicados a la construcción de proyectos de factibilidad y otros.
- b) Habitacional: es sobre este sector donde se enfoca el estudio realizado, integrado por empresas que se dedican a la construcción de viviendas, que actualmente se desarrollan conjuntos residenciales, condominios, exclusivamente para el uso de viviendas.
- c) Comunicaciones: Dedicados a la construcción de carreteras, autopistas, viaductos, puentes y otros.
- d) Infraestructura: Dedicados a la construcción de centrales hidroeléctricas, pozos, canales de riego y otros.
- e) Industrialización: Dedicados a la construcción de fábricas, bodegas, y otros.

La cámara Guatemalteca de la Construcción clasifica a las empresas constructoras según la actividad a la que se dedica.

a) Constructores Generales

- Construcciones Generales
- Diseño y construcción por computadora

b) Comercio

- Alquiler de maquinaria
- Venta de materiales de construcción
- Herramientas, materiales y equipo
- Venta de maquinaria
- Venta de hierro
- Venta de tubería PVC

c) Industria

- Acero y materiales de construcción
- Mezclas asfálticas
- Fábrica de blocks
- Venta de artículos sanitarios
- Pisos de granito

Por los servicios que prestan:

a) Consultoría

- Consultoría y supervisión
- Consultoría general
- Promoción y desarrollo

b) Servicios

- Afianzadora
- Servicios de Ingeniería
- Bienes raíces

c) Servicios conexos

- Limpieza

1.5 Características de las empresas constructoras

Sobresalen como toda empresa por la calidad de los servicios que prestan y los bienes que producen, que es aplicable también a las empresas constructoras de viviendas.

Existen un amplio mercado de empresa constructoras de viviendas y todas difieren una de otra por diferentes factores entre los cuales se pueden mencionar:

- Ubicación donde construyen sus proyectos de viviendas.

- La calidad de los materiales que emplean en la construcción
- Precio estimado para la venta (factor importante ya que es acá donde se afecta el ingreso de toda compañía, donde se ve si se obtiene ganancia o solo se recupera la inversión)
- Segmentación de clientes.

1.6 Contratos de construcción

La Norma Internacional de Información Financiera 15. Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes, indica en sus apartados 9 y 10 que una entidad contabilizará un contrato con un cliente que queda dentro del alcance de esta Norma solo cuando se cumplan todos los criterios siguientes:

- a) "las partes del contrato han aprobado el contrato (por escrito, oralmente o de acuerdo con otras prácticas tradicionales del negocio) y se comprometen a cumplir con sus respectivas obligaciones;
- b) la entidad puede identificar los derechos de cada parte con respecto a los bienes o servicios a transferir;
- c) la entidad puede identificar las condiciones de pago con respecto a los bienes o servicios a transferir;
- d) el contrato tiene fundamento comercial (es decir, se espera que el riesgo, calendario o importe de los flujos de efectivo futuros de la entidad cambien como resultado del contrato); y

e) es probable que la entidad recaude la contraprestación a la que tendrá derecho a cambio de los bienes o servicios que se transferirán al cliente.

Un contrato es un acuerdo entre dos o más partes que crean derechos y obligaciones exigibles. La exigibilidad de los derechos y obligaciones de un contrato es una cuestión del sistema legal. Los contratos pueden ser escritos, orales o estar implícitos en las prácticas tradicionales del negocio de una entidad. Las prácticas y procesos para establecer contratos con clientes varían entre jurisdicciones legales, sectores industriales y entidades. Además, pueden variar dentro de una entidad (por ejemplo, pueden depender de la clase de cliente o de la naturaleza de los bienes o servicios comprometidos). Una entidad considerará esas prácticas y procesos para determinar sí y cuándo un acuerdo con un cliente crea derechos y obligaciones exigibles.” (12:3)

1.6.1. Compromisos en contratos con clientes

La Norma Internacional de Información Financiera 15 en su apartado 24 indica, “Un contrato con un cliente generalmente señala de forma explícita los bienes o servicios que una entidad se compromete transferir a un cliente. Sin embargo, las obligaciones de desempeño identificadas en un contrato con un cliente pueden no limitarse a los bienes o servicios que se señalan de forma explícita en ese contrato. Esto es porque un contrato con un cliente puede incluir también compromisos que se dan por supuestos en las prácticas tradicionales del negocio, en las políticas publicadas o en declaraciones específicas de una entidad, si, en el momento de realizar el contrato, dichos compromisos crean una expectativa válida en el cliente de que la entidad le transferirá un bien o servicio”. (12:5)

1.7 Legislación aplicable

Las empresas constructoras, como toda empresa están reguladas por normas de carácter legal que estipulan sus derechos y obligaciones. Dentro de las obligaciones, está lo referente al pago de impuestos, que son recaudados por la Superintendencia de Administración Tributaria -SAT-.

Los impuestos a los cuales están afecto las empresas constructoras son los siguientes:

- a) Congreso de República de Guatemala, Decreto No.10-2012, Ley de Actualización Tributaria y sus reformas.
- b) Congreso de la República de Guatemala, Decreto No.27-92, Ley del Impuesto al Valor Agregado I.V.A., y sus reformas.
- c) Congreso de la República de Guatemala, Decreto No.15-98, Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles I.U.S.I., y sus reformas.
- d) Reglamento de Construcción de la Ciudad de Guatemala
- e) Leyes y Reglamentos Municipales

1.7.1. Reformas a la Ley de Actualización Tributaria, Decreto No. 10-2012, De Congreso de la República de Guatemala

En su artículo 10 se reforma el 34 de la Ley de Actualización Tributaria. El cual queda así: "Artículo 34. Actividades de Construcción y Similares. Los contribuyentes que realicen actividades de construcción o trabajos sobre inmuebles, ya sean propios o de terceros, o las actividades similares, cuyas operaciones generadoras de rentas comprendan más de un período de liquidación, deben establecer su renta imponible del periodo correspondiente, durante la fase de construcción, mediante la aplicación de cualquiera de los métodos siguientes:

1.1 Asignar como renta bruta del periodo, el valor total de la venta documentada a través de contratos de promesa de compraventa o escrituras de compraventa en el caso de bienes inmuebles, o la factura en el caso de la obra civil o construcciones. A dicha renta debe deducírsele el monto de los costos, y gastos incurridos efectivamente en el período, determinados de la siguiente forma:

- a) Los costos se determinan de la forma siguiente durante la fase de desarrollo, cuando los trabajos sean sobre inmuebles propios:
 - i. Costo de adquisición del inmueble, incluyendo el monto de la revaluación cuando se haya pagado el impuesto correspondiente.
 - ii. El valor total de los costos y gastos para la construcción según la programación de obra, este valor se incorpora al costo de adquisición del inmueble.

- iii. El valor total del inmueble integrado conforme al numeral anterior se divide por número de metros cuadrados de la construcción o unidades.
 - iv. El cociente resultante del numeral anterior se constituye el costo de venta por metro cuadrado vendido o por unidad.
- b) Los costos se determinan de la forma siguiente durante la fase de desarrollo cuando los trabajos sean sobre inmuebles propiedad de terceros.
- i. El valor total de los costos y gastos estimados para la construcción.
 - ii. El valor total conforme al numeral anterior se divide por el número de metros cuadrados de la construcción o unidades.
 - iii. El cociente resultante del numeral anterior constituye el costo de venta por metro cuadrado vendido o unidad. “ (9:25)

1.7.2. Ley del Impuesto al Valor Agregado, Decreto No. 27-92 y sus reformas

Artículo 56 “Base imponible en caso de bienes inmuebles: para la primera venta o permuta de bienes inmuebles o para otros casos de transferencia de bienes inmuebles, la base del impuesto lo constituye el precio de venta consignado en la factura, Escritura Pública o el que consta en matricula fiscal, el que sea mayor. Si el vendedor es contribuyente registrado de este impuesto y su actividad de la construcción o la venta de bienes inmuebles incluyendo terrenos con o sin construcción la base imponible es el precio de venta o permuta o el que consta en matricula fiscal el que sea mayor”. (3:29)

1.7.3. Reglamento de Construcción de la Ciudad de Guatemala

Las empresas constructoras independientemente el ramo de la construcción al que se dediquen, tienen que solicitar una licencia de construcción a la municipalidad de la localidad donde se llevara a cabo la construcción.

El reglamento de construcción de la Ciudad de Guatemala, en su capítulo III, de las licencias, artículo 25 dice: "Corresponde con exclusividad a la Municipalidad, por medio de La Oficina, la concesión de las licencias respectivas para construir, ampliar, modificar, reparar y demoler una edificación". (4,3)

El artículo 27, del reglamento en mención refiere a las obligaciones que tiene el ejecutor o encargado de la obras así como el propietario con la municipalidad el cual textual mente dice: "El Ingeniero, Arquitecto, Ingeniero-Arquitecto o Práctico de Construcción Autorizado (El Ejecutor) que se hará cargo de la construcción, ampliación, modificación o reparación de una edificación, deberá presentar a la oficina una solicitud de licencia para el propósito de su interés. La solicitud de licencia de construcción, ampliación, modificación y reparación, deberá presentarse con los requisitos que este Reglamento establece, en el formulario impreso de solicitud de licencia que La oficina proporcionará. Queda entendido que las licencias se conceden al propietario. Quien funja en calidad de Ejecutor, queda obligado hacia la Municipalidad solidariamente con El Propietario". (4:3)

La municipalidad concederá Licencia de Construcción si el formulario de solicitud entregado a la oficina, cumplen con los requisitos que estipula el

Artículo 28 del reglamento en mención, el cual dice: "La oficina aceptará, para su trámite, todos aquellos formularios de solicitud de licencia de construcción, ampliación, modificación y reparación de una edificación, que cumplan los siguientes requisitos:

- a) Presentar el timbre fiscal de ley; (no vale).
- b) Expresar el destino de la construcción, número de registro de la finca, folio, libro del Registro de la Propiedad, de la finca donde se hará la construcción, ampliación, modificación o reparación, cuando esté inscrita en tal Registro;
- c) Expresar el número catastral y el de la matrícula fiscal correspondientes;
- d) Presentar, con carácter devolutivo de parte de la Oficina, el último recibo de la Impuesto Único Sobre Inmuebles;
- e) Presentar, con carácter devolutivo de parte de La Oficina, el Boleto de Ornato, del propietario, del planificador y del ejecutor.
- f) Para propiedades con un área menor de 160.00 metros cuadrados, adjuntar escrituras o copia de contrato de compra-venta. Si estos fueren posteriores a la Ley de Parcelamientos Urbanos, la constancia de que la desmembración fue autorizada por la Municipalidad.
- g) Estar firmado por quienes determina El Reglamento: El Planificador, El Ejecutor y El Propietario;
- h) Presentar adjuntos dos juegos de planos firmados por El Planificador y El Propietario del proyecto para el cual se solicita la licencia. Uno de estos juegos, una vez autorizados, se devolverá a los interesados, quienes deberán mantenerlo en original o fotocopia en la obra mientras se ejecuten los trabajos. El otro juego de planos se archivará en La Oficina.

- i) La Oficina aceptará la presentación de fotocopias de los recibos del Impuesto Único Sobre Inmueble, contribuciones municipales, título de propiedad y boleto de ornato". (4:4)

1.7.4. Leyes y Reglamentos Municipales

Entre las leyes y reglamentos que aplican a las constructoras se pueden mencionar las siguientes:

- a) Congreso de la República de Guatemala, Decreto No.15-98, Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles y sus reformas.
- b) Código Municipal del Municipio de Guatemala, Decreto No.12-2012
- c) Reglamento específico para la construcción de viviendas individuales con áreas comunes en copropiedad del municipio de Guatemala.
- d) Reglamento específico de normas de urbanización y construcción de proyectos habitacionales de interés social del municipio de Guatemala.
- e) Reglamento específico de construcción de edificaciones en áreas residenciales del municipio de Guatemala.
- f) Reglamento específico de evaluaciones de impacto vial para el municipio de Guatemala.
- g) Ley de protección y mejoramiento del medio ambiente del municipio de Guatemala Decreto No.68-86

1.7.5. Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales – MARN-

“El MARN es una entidad del sector público especializada en materia ambiental y de bienes y servicios naturales del sector público, al cual corresponde proteger los sistemas naturales que desarrollen y dan sustento a la vida en todas sus manifestaciones y expresiones, fomentando una cultura de respeto y armonía con la naturaleza y protegiendo, preservando y utilizando racionalmente los recursos naturales, con el fin de lograr un desarrollo transgeneracional, articulando el quehacer institucional, económico, social y ambiental, con el propósito de forjar una Guatemala competitiva, solidaria, equitativa, inclusiva y participativa.” (28)

1.7.6. Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social – MSPAS-

“Le corresponde formular las políticas y hacer cumplir el régimen jurídico relativo a la salud preventiva y curativa y a las acciones de protección, promoción, recuperación y rehabilitación de la salud física y mental de los habitantes del país y a la preservación higiénica del medio ambiente; a la orientación y coordinación de la cooperación técnica y financiera en salud y a velar por el cumplimiento de los tratados y convenios internacionales relacionados con la salud en casos de emergencia por epidemias y desastres naturales; y a regir de forma descentralizada el sistema de capacitación y formulación de los recursos humanos del sector salud.” (29)

1.7.7. Coordinadora Nacional para la Reducción de Desastres – CONRED-

“El territorio de Guatemala debido a su precisión geográfica, geológica y tectónica está clasificado como uno de los países a nivel mundial con alto potencial de múltiples amenazas naturales, y por su situación social, económica, deterioro ambiental y de desarrollo genera altas condiciones de vulnerabilidad, lo que provoca que un alto porcentaje de la población, su infraestructura y los servicios estén expuestos a diferentes riesgos, que puedan desencadenarse en desastres.

Dentro de ese contexto, surgió el Comité Nacional de Emergencias -CONE- en 1969 como instancia tenía la finalidad de dar atención a una emergencia y de asistencia a la población en caso de desastres.

Posteriormente surgió la Coordinadora Nacional para la Reducción de Desastres – CONRED- en 1996 la cual fue creada como la entidad encargada de prevenir, mitigar, atender y participar en la rehabilitación y reconstrucción de los daños derivados de la presencia de los desastres. Por el Decreto 106-96 del Congreso de la República, la cual dio vida a la Secretaría Ejecutiva de la Coordinadora Nacional para la Reducción de Desastres SE-CONRED como instancia nacional responsable legalmente de la coordinación para la reducción de riesgos o desastres, tiene compromisos y responsabilidades a nivel nacional, regional y mundial, en virtud de los cuales ha tomado la decisión de adoptar acciones concretas para promover la reducción del impacto de los desastres los cuales tienen efectos claramente definidos en el desarrollo sostenible y en el incremento de la pobreza” (23)

1.7.8. Dirección General de Aeronáutica Civil de Guatemala – DGAC-

“Es un organismo estatal de Guatemala encargado de regular la aviación civil, entre sus principales funciones están: controlar el tráfico en el espacio aéreo nacional, administrar los Aeropuertos de Guatemala y regularizar el funcionamiento y adquisición de aeronaves en toda la república.

Desde el punto de vista estrictamente funcional, la Ley le asigna a la DGAC funciones de carácter técnico, económico y administrativo.

- a) Técnico – Está facultada para desarrollar sus actividades de acuerdo a la Ley de aviación Civil, su Reglamento, a las normas y recomendaciones de la OACI, regulaciones de aviación civil y a los convenios, acuerdos y tratados aprobados y ratificados por el Gobierno de la República, la DGAC está encargada de supervisar la construcción y operación de aeródromos, la prestación de servicios de navegación y de control del tráfico aéreo.

- b) Económico: La ley le otorga las autorizaciones para la explotación de servicios aeronáuticos; la adjudicación de terceros, mediante licitación pública, de los servicios aeroportuarios, de navegación aérea, equipos e infraestructura aeronáutica; como así mismo, la supervisión del funcionamiento de los servicios que hayan sido concesionados a terceros; y dirimir las controversias, entre usuarios y concesionarios, que se deriven del régimen de cargos y tarifas por la prestación de servicios aeroportuarios y de navegación aérea.

- c) Está facultada para administrar un presupuesto y llevar los registros correspondientes; administrar el Registro Aeronáutico Nacional; aplicar las sanciones contempladas en la Ley de Aviación Civil; coordinar las actividades de búsqueda y salvamento de aeronaves accidentadas en el territorio nacional y otras de carácter de supervisión de Acuerdos y Convenios Internacionales en materia de aviación civil.” (30)

La Ley de Aviación Civil, decreto No.93-2000, en su capítulo II, estipula las limitaciones a la propiedad privada estipula en sus siguientes artículos:

“Artículo 32 - Se denominan superficies limitadoras de obstáculos, a los planos imaginarios, oblicuos y horizontales que se extienden sobre cada aeródromo y sus inmediaciones, tendientes a limitar la altura de los obstáculos a la circulación aérea.

Artículo 35 – Reducción o eliminación de obstáculos. Si con posterioridad a la autorización de funcionamiento de un aeródromo público se comprueba la infracción a las normas a que se refiere el presente capítulo, la Dirección General de Aeronáutica Civil exigirá al infractor la reducción o eliminación de los obstáculos.

Artículo 37 – Obligación de señalizar. La señalización de los obstáculos que constituyan peligro para la circulación aérea es obligatoria y se efectuará de acuerdo con la reglamentación respectiva. Los costos de instalación y funcionamiento de las señales que correspondan están a cargo del propietario.”(21).

CAPÍTULO II

AUDITORÍA EXTERNA

2.1 Definición de auditoría

Auditoría es la revisión independiente que realiza un auditor profesional, aplicando técnicas, métodos y procedimientos especializados, a fin de evaluar el cumplimiento de las funciones, actividades, tareas y procedimientos de una entidad administrativa, así como dictaminar sobre el resultado de dicha evaluación.

Examen sistemático de los estados financieros, registros y transacciones relacionadas para determinar la adherencia a los principios de contabilidad generalmente aceptados, a las políticas de dirección y a los requerimientos establecidos

Una auditoría es un examen crítico que se realiza a los diferentes componentes que integran los estados financieros de una entidad con el fin de emitir una opinión sobre la razonabilidad o no de los mismos, habiendo realizado diversos procedimientos de auditoría en base a las Normas Internacionales de Auditoría.

2.2 Auditoría externa

Es el examen independiente que realiza el Contador Público y Auditor de los Estados Financieros, de cualquier entidad, ya sea lucrativa o no, sin importar

su tamaño o forma legal, cuando tal examen se lleva a cabo con el objeto de expresar una opinión sobre dicha información

La auditoría externa es realizada por un Contador Público y Auditor independiente, la Norma Internacional de Contabilidad 200 define las responsabilidades globales que tiene el auditor independiente cuando realiza una auditoría de estados financieros de conformidad con las NIA, establece los objetivos globales del auditor independiente y explica la naturaleza y el alcance de una auditoría diseñada para permitir al auditor independiente alcanzar dichos objetivos

2.2.1 Objetivos de la auditoría externa

De acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAS), El objetivo de una auditoría es aumentar el grado de confianza de los usuarios de los estados financieros. Esto se logra mediante la expresión, por parte del auditor, de una opinión sobre si los estados financieros han sido preparados, en todos sus aspectos materiales, de conformidad con un marco de información financiera aplicable. En la mayoría de los marcos de información con fines generales, dicha opinión se refiere a si los estados financieros expresan la imagen fiel, en todos sus aspectos materiales, o se presentan fielmente, de conformidad con el marco. Una auditoría realizada de conformidad con las NIA y con los requerimientos de ética aplicables permite al auditor formarse dicha opinión.

2.3 Tipos de auditoría externa

Las auditorías caen en tres grandes Categorías:

- a) Auditorías de los estados financieros,
- b) Auditorías de cumplimiento,
- c) Auditorías operacionales.

2.3.1 Auditoría de los estados financieros

La auditoría de los estados financieros abarca el balance general y los estados conexos de resultados, de utilidades retenidas y de flujo de efectivo. La finalidad de determinar si han sido preparados de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados. Normalmente la realizan los contadores públicos certificados. Entre los usuarios figuran los siguientes: ejecutivos, inversionistas, banqueros, acreedores, analistas financieros y organismos gubernamentales.

2.3.2 Auditorías de cumplimiento

La realización de las auditorías de cumplimiento depende de la existencia de datos verificables y de criterios o normas reconocidas, como las leyes y regulaciones o las políticas y procedimientos de una organización.

2.3.3 Auditorías operacionales

La auditoría operacional es el estudio de una unidad específica de una empresa con el propósito de medir su desempeño. Por ejemplo, puede evaluarse la eficacia de las operaciones del departamento de recepción de materiales e una compañía manufacturera, es decir, si realiza las metas y las tareas encomendadas. También puede juzgarse la eficiencia del desempeño, es decir, el aprovechamiento óptimo de los recursos disponibles. Los criterios

de ambos parámetros no están definidos claramente en los principios de contabilidad y tampoco en las leyes y regulaciones; por eso una auditoría operacional tiende a requerir un juicio más subjetivo que la de los estados financieros o de cumplimiento.

2.4 Funciones, ventajas y desventajas de la auditoría externa

Una auditoría externa consiste en una revisión de los estados financieros de una empresa u organización hecha por un organismo independiente. Las auditorías externas son imprescindibles para dar confianza a los inversores, los reguladores y al público, de que los datos financieros y las representaciones de los estados financieros son, a juicio de los auditores, verdaderos y no engañosos.

2.4.1 Función de la auditoría externa

La función de la auditoría externa es recolectar la mayor cantidad de información, no sobre los sistemas de las empresas, sino sobre el estado financiero y comercial que cada una de las sedes posee en el territorio que le fue asignado.

2.4.2 Ventajas

- a) El auditor tiene independencia profesional,
- b) Su amplia experiencia en otras empresas le permite analizar la aplicación de los procedimientos generales,
- c) Pueden ser contratados para un trabajo en específico,
- d) Sus resultados son relevantes en el medio económico,
- e) Sus sugerencias tienden a una estandarización preestablecida.

2.4.3 Desventajas

- a) Son contratados por un precio y tiempo determinado,
- b) La calidad profesional a intervenir depende del punto anterior,
- c) No toda la información está a su alcance,
- d) Los resultados pueden ser negociados o manejables por la empresa contratante,
- e) El tiempo es una presión para su revisión,
- f) En su afán de justificarse, suelen perderse en trivialidades,
- g) Sus sugerencias pocas veces son atendidas y más cuando la empresa cuenta con un departamento de auditoría interna.

2.4.4 Diferencias entre auditoría interna y externa

- a) "En la Auditoría Interna existe un vínculo laboral entre el auditor y la empresa, mientras que en la Auditoría Externa la relación es de tipo civil.
- b) En la Auditoría Interna el diagnóstico del auditor, está destinado para la empresa; en el caso de la Auditoría Externa este dictamen se destina generalmente para el Consejo de Administración, Junta Directiva y terceras personas.
- c) La Auditoría Interna está inhabilitada para emitir una opinión sobre la razonabilidad de los estados financieros, debido a su vinculación contractual laboral, mientras la Auditoría Externa tiene la facultad legal de emitir una opinión sobre la razonabilidad de los mismos mediante la aplicación de las Normas Internacionales de Auditoría." (27)

2.5 Planificación de la auditoría externa

La planificación de una auditoría es el desarrollo de una estrategia para su administración, que incluye un enfoque apropiado para la naturaleza, oportunidad y alcance de los procedimientos de auditoría que deben aplicarse. El objetivo de la planificación es determinar la oportunidad de la realización del trabajo y la cantidad de profesionales para llevar a cabo los procedimientos de auditoría planeados, se debe tener en cuenta que la planificación de auditoría es muy importante ya que conlleva puntos muy importantes que se deben aplicar.

De acuerdo con Norma Internacional de Auditoría 300 "Planificación de la Auditoría de Estados Financieros" refiere que la planificación de una auditoría implica el establecimiento de una estrategia global de auditoría en relación con el encargo y desarrollo de un plan de auditoría.

Una planificación adecuada favorece la auditoría de estados financieros en varios aspectos, entre otros los siguientes:

- Ayuda al auditor a prestar una atención adecuada a las áreas importantes de la auditoría.
- Ayuda al auditor a identificar y resolver problemas potenciales oportunamente.
- Ayuda al auditor a organizar y dirigir adecuadamente el encargo de auditoría, de manera que éste se realice de forma eficaz y eficiente.

- Facilita la selección de miembros del equipo del encargo con niveles de capacidad y competencia adecuados para responder a los riesgos previstos, así como la asignación apropiada del trabajo de dichos miembros.
- Facilita la dirección y supervisión de los miembros del equipo del encargo y la revisión de su trabajo.
- Facilita, en su caso, la coordinación del trabajo realizado por auditores de componentes y expertos.

2.5.1 Actividades preliminares del encargo

La Norma Internacional de Auditoría 300, "Planificación de la Auditoría de Estados Financieros, define algunas actividades preliminares al inicio de la planificación de la auditoría.

- a) Haber evaluado la continuidad de relación con el cliente.
- b) Evaluar el cumplimiento de los requisitos éticos relevantes, (independencia y conflicto de interese).
- c) Aceptación de los términos del trabajo por parte del cliente." (13:320)

2.5.2 Actividades de planificación

"El auditor establecerá una estrategia global de auditoría que determine el alcance, el momento de realización y la dirección de la auditoría y guie el desarrollo del plan de auditoría en base a lo estipulado en la Norma

Internacional de Auditoría 300. Planificación de la Auditoría de Estados Financieros.

El auditor realizara las siguientes actividades:

- a) Identificara las características del encargo que definen su alcance;
- b) Determinará los objetivos del encargo en relación con los informes a emitir con el fin de planificar el momento de realización de la auditoría y la naturaleza de las comunicaciones requeridas.
- c) Considerará los factores que, según el juicio profesional del auditor sean significativos para la dirección de las tareas del equipo del encargo;
- d) Considerará los resultados de las actividades preliminares del encargo y, en su caso, si es relevante el conocimiento obtenido en otros encargos realizados para la entidad por el socio del encargo; y
- e) Determinará la naturaleza, el momento de empleo y la extensión de los recursos necesarios para realizar el encargo." (13:320)

2.6 Programa de auditoría

Se definen como un enunciado, lógicamente ordenado y clasificado, de los procedimientos de auditoría que han de emplearse, la extensión que se les ha de dar y la oportunidad en que se deben aplicar. Dado que los programas de

auditoría se preparan anticipadamente en la etapa de planificación, estos pueden ser modificados en medida que se ejecute el trabajo, teniendo en cuenta los hechos concretos que se vayan observando.

"Los programas deben ser ordenados y clasificados de fácil entendimiento para cualquiera de los integrantes del equipo de trabajo.

Normalmente se acostumbra a elaborar un programa de auditoría para cada cuenta del balance general que se va a examinar. También a estos programas de auditoría se conoce como un plan de trabajo a realizar.

En cada programa de auditoría se debe considerar los siguientes aspectos importantes:

- Una introducción en donde se describa las cuentas a examinar.
- Una descripción de los objetivos que se van a conseguir.
- Descripción de los pasos a seguir debidamente, indicando la persona quien va efectuar el trabajo, la fecha de inicio, fecha final, referencias, las observaciones en caso de existir y finalmente la firma de quien realiza y quien lo revisa".(19)

2.7 Naturaleza de la auditoría independiente

Auditar es un proceso de acumular y evaluar evidencia, realizado por una persona independiente y competente acerca de la información cuantificable de una entidad económica específica, con el propósito de determinar e informar

sobre el grado de correspondencia existente entre la información cuantificable y los criterios establecidos.

Un concepto de auditoría más comprensible sería el considerar la auditoría como un examen sistemático de los estados financieros, registros y transacciones relacionadas para determinar la adherencia a los principios de contabilidad generalmente aceptados, a las políticas de dirección o a los requerimientos establecidos.

Los estados financieros publicados, son una serie de afirmaciones y manifestaciones asegurando tener una adecuada presentación de la posición financiera en fechas específicas y de los resultados de las operaciones para determinado periodos de tiempo.

2.8 Perfil del auditor independiente

Las características de un auditor constituyen uno de los temas de importancia en el proceso de realizar una auditoría administrativa dentro de una empresa, ya que en el recae la responsabilidad dela auditoría ya sea conceptualizarla, practicarla y además lograr todos los resultados necesarios para proponer medidas para elevar el desempeño de la organización, es recomendable apreciar alguno de los siguientes niveles de formación, referente al perfil de un auditor:

- a) Formación académica
- b) Formación complementaria
- c) Formación empírica

2.8.1 Habilidades

Las habilidades y destrezas que pueda tener el auditor harán que consiga desenvolverse con naturalidad dentro de su trabajo y sepa enfrentar con mayor facilidad obstáculos que se encuentre a la hora de desarrollar su trabajo. Entre esas habilidades que deben tener se pueden nombrar las siguientes:

- a) Actitud positiva
- b) Saber escuchar
- c) Mente analítica
- d) Capacidad de negociación
- e) Iniciativa
- f) Facilidad de trabajar en equipo

2.8.2 Competencias

La ejecución del trabajo en un auditor, puede estar destinado como auditor interno o externo.

El auditor interno se encuentra como parte de la organización en gestión y en donde tendrá un papel importante ya que deberá ser capaz de responder a retos de acuerdo a la visión de la organización.

En el caso del auditor externo su participación es valiosa ya que tiene una apreciación objetiva de los hechos además de estar limitados en tiempo de realización de la auditoría.

2.8.3 Comportamiento del auditor

a) Formación técnica y capacidad profesional

- La auditoría debe llevarse a cabo por una persona o personas que tengan formación técnica y capacidad profesional como auditores de cuentas, y tengan la actualización exigida legalmente.
- El auditor ha de tener una adecuada formación y experiencia en el campo de la auditoría debiendo destacar como experto contable.
- El auditor debe realizar una actualización permanente de sus conocimientos.
- La experiencia profesional para el acceso al ejercicio de la profesión debe adquirirse bajo la supervisión de un auditor de cuentas ejerciente.
- El auditor en el desempeño de una auditoría deberá sopesar los conocimientos y experiencias de los profesionales del equipo de auditoría para determinar el alcance la supervisión y de la revisión del trabajo.

b) Independencia, Integridad y Objetividad

- **Independencia:** Supone una actitud mental que permite al auditor actuar con libertad respecto a su juicio profesional, para lo cual debe encontrarse libre de cualquier predisposición que limite su imparcialidad en la consideración objetiva de los hechos, así como la formulación de sus conclusiones.
- **Integridad:** debe entenderse como la actitud intachable en el ejercicio profesional, que le obliga, en el ejercicio de su profesión, a ser honesto y sincero en la realización de su trabajo y la emisión de su informe. En consecuencia, todas y cada una de las funciones que ha de realizar han de estar presididas por una honradez profesional irreprochable.
- **Objetividad:** Implica el mantenimiento de una actitud imparcial en todas las funciones del auditor. Para ello deberá gozar de una total independencia en sus relaciones con la entidad auditada. Debe ser justo y no permitir ningún tipo de influencia o prejuicio.

2.8.4 Auditor externo

“Contador Público y Auditor, que en forma independiente comprueba y fiscaliza las actividades comerciales establecidas en los libros y registros de una contabilidad, con la finalidad de expresar su opinión razonable sobre la autenticidad de los estados financieros emanados de aquella”. (2:9)

Actualmente estas evaluaciones son realizadas por un auditor de forma independiente o un despacho de profesionales que prestan servicios de auditoría a diversos sectores comerciales y no comerciales, financieras y otros.

2.9 Característica de la auditoría externa

Es el examen realizado para expresar un criterio profesional sobre el funcionamiento y eficiencia que tiene una organización en el desarrollo de una determinada gestión, este trabajo lo elabora personal independiente, ya sea que trabaje en forma lucrativa o no, las entidades dedicadas a estas evaluaciones son independientes sin importar su tamaño o forma legal.

En ese entendido diremos que el objetivo de la auditoría externa, es emitir una opinión sobre la razonabilidad de la información financiera, dando confianza a los usuarios de dicha información.

Los usuarios que hacen uso de la información que contiene el dictamen de auditoría externa son, los propietarios y cualquier otro que tenga interés en el desarrollo de actividades de la empresa como: Bancos, inversionistas entre otros.

Los campos que cubre una auditoría externa son los estudios y evaluación de los controles existentes. Variación de aspectos importantes del sistema de información contable, evaluación de controles en el procesamiento electrónico de datos.

La auditoría externa para cumplir con su objetivo debe de seguir los siguientes procedimientos específicos como: planeación, evaluación de controles y

aplicación de pruebas sustantivas y de cumplimiento. Mediante programas de trabajo y papeles de trabajo como: Soportes y aplicación de muestreo.

Esta auditoría, es realizada por una firma de contadores públicos con la colaboración de analistas de sistemas, ingenieros industriales y otros profesionales.

2.10 Servicios profesionales de auditoría externa

Al hablar del concepto de auditoría, se dice que es un proceso de verificación sistemático y documentado, al objeto de obtener y evaluar de forma objetiva evidencias que permitan determinar si el objeto de la auditoría se ajusta a los requisitos especificados.

Dependiendo del criterio y finalidad de esa información podemos distinguir diferentes tipos de auditorías.

2.10.1 En función de quien audita

- a) **“Auditorías internas:** Son realizadas por una organización para evaluar su propio rendimiento, se llevan a cabo como consecuencia de una necesidad interna de dicha organización, pudiendo ser auditores empleados de la organización. Pueden ser realizadas igualmente por auditores externos contratados para tal servicio, sin que ella suponga por dicha externalización que se considere una auditoría externa.

La auditoría interna pretende verificar los diferentes procedimientos y sistemas de control interno, al objeto de saber si su funcionamiento es el previsto y el establecido.

Pretende al mismo tiempo, sugerir cambios posibles o mejorar en los procesos, siendo una herramienta fundamental en el control de las empresas, dependiendo en la mayoría de los casos directamente de la gerencia.

- b) **Auditorías externas:** Realizadas por una organización, con el objeto de evaluar las actividades de otras organizaciones, se realizan como información del grado de gestión ante terceros, configurándose como un proceso de verificación de un periodo correspondiente, evaluando la correspondencia o cumplimiento de las disposiciones legales e internas vigentes. Normalmente suelen llevarse a cabo a requerimiento de organismos oficiales, clientes u organismos de certificación.” (24)

2.10.2 En función de que se audita

Cuando se decide llevar a cabo una auditoría, es fundamental y necesario definir el objeto de la misma como requisito básico que debe conocer el auditor y la empresa auditada. Sería imposible auditar sin conocer los límites del sistema a auditar.

2.11 Marco regulatorio de una firma de auditores

Sin pretender elaborar un estudio sobre los distintos aspectos legales que debe tener presente y observar una firma de contadores públicos cuando lleva

a cabo trabajos de auditoría con la finalidad de emitir un informe sobre estados financieros u otro documento de esa naturaleza, de atestiguamiento o de otros servicios relacionados, la fuente normativa – que sólo presento de manera enunciativa -, se encuentran contenida en las siguientes disposiciones:

- Código de Ética de IFAC.
- Norma de Control de Calidad.
- Norma de revisión del sistema de control de calidad y su reglamento.
- Normas Internacionales de Auditoría.
- Guías de auditoría.
- Normas para atestiguar.
- Normas de revisión.
- Normas para otros servicios relacionados.
- Normas de Información Financiera.
- Normas Internacionales de Información Financiera.
- Normas de contabilidad gubernamental.
- Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES)

2.12 Forma de la opinión

Es un dictamen que expresa el auditor independiente, en el cual emite un juicio técnico sobre la razonabilidad del rubro de ingresos en relación a su presentación en los estados financieros, la cual estará basada en el trabajo realizado de acuerdo a las Normas Internacionales de Auditoría. En caso de no poder emitir una opinión, se debe dejar indicado las razones que lo impiden.

2.12.1. Norma Internacional de Auditoría 805 – Consideraciones especiales, auditorías de un solo estado financiero, o de un elemento, cuenta, o partida específicos de estados financieros.

“En la práctica profesional de la auditoría llega a suceder que se le solicite al contador público la revisión y emisión de opinión sobre un solo estado financiero, o un elemento, cuenta o partida específica de un estado financiero, por lo que de ser el caso, el auditor debe de observar las disposiciones de la NIA 805, la que de manera compendiada mencionan.

- a) Como estado financiero es el propio estado, tal y como lo es el resultado integral, o algún otro que de acuerdo a las Normas contables le apliquen al emisor, atendiendo a la naturaleza jurídica de éste.
- b) El concepto de un solo estado financiero, o de un elemento, cuenta o partida específica de un estado financiero comprende las correspondientes notas explicativas, las cuales incluyen un resumen de las políticas contables significativas que en lo general utiliza la entidad, así como las concernientes para emitir un solo estado, incluyendo la adecuada presentación y revelación de la información.
- c) El auditor puede ser contratado para realizar la auditoría de un conjunto completo de estados financieros, o de un elemento específico de dichos estados.
- d) Si se realiza la auditoría de un solo estado financiero, o de un elemento, cuenta o partida específica de los estados financieros, se debe tener presente el marco de información financiera aplicable a la entidad permite presentar un solo estado, o partida específica.

- e) Para la realización de la auditoría de un solo estado financiero se deben de observar los procedimientos contenidos en las Normas Internacionales de Auditoría, que sean apropiados.
- f) El auditor debe de evaluar si existen circunstancias que lo llevan a decir que no es factible efectuar la auditoría de un solo estado financiero, o de un elemento o partida específica.
- g) Si el auditor es contratado tanto para auditar un solo estado financiero, elemento o partida específica, como el conjunto de los estados financieros, emitirá una opinión por cada tipo de trabajo.
- h) Para la emisión del informe, el auditor debe de tener presente si en la opinión emitida sobre el conjunto de los estados financieros se incluyeron salvedades, párrafos de énfasis, párrafos de otras cuestiones; o bien, si la opinión consistió en una abstención, o negación de opinión, a efecto de tomar la decisión técnica procedente.”
(13:953,972)

CAPÍTULO III

RUBRO DE INGRESOS

3.1 Definición de ingresos

Ingresos son los incrementos en los beneficios económicos producidos a lo largo del periodo contable, en forma de entradas o incrementos de valor de los activos, o bien como decrementos de las obligaciones, que dan como resultado aumentos de patrimonio neto, y no están relacionados con las aportaciones de los propietarios a este patrimonio.

Los ingresos se reconocen en un punto específico del proceso de beneficio cuando se vende un activo o se presta un servicio. Los ingresos por ventas de productos se reconocen bajo el principio de la fecha de ventas, normalmente interpretada como la fecha del envío a los clientes. Los ingresos por servicios prestados se reconocen bajo el principio del momento en que los servicios se realizan y son facturables.

Los ingresos son cantidad de dinero que entra o recibe o que puede generar el ente contable, refleja la dinámica y el desarrollo de las actividades del negocio de manera favorable y donde la cantidad debe superar las proporciones del gasto y en su defecto por lo menos estar en términos iguales para mantener el equilibrio financiero del ente contable. La ausencia del flujo de ingresos genera la necesidad de reclasificar el gasto en cuentas del activo, mientras se genera el dicho flujo.

En una empresa comercial los ingresos están comprendidos por los importes de ventas, mientras que en una empresa de servicios el total de ingresos obtenidos por servicios prestados durante un periodo determinado menos devoluciones, rebajas o bonificaciones, descuento sobre compras y en algunos casos las cuentas malas, más los ingresos procedentes de otras fuentes normales.

Frecuentemente se muestra el importe bruto, indicándose en cada caso las principales clases de deducciones, muchas empresas muestran únicamente en su estado de resultados las ventas netas; Pero las comparaciones de las devoluciones, rebajas y descuentos con partidas equivalentes de años anteriores y con otras empresas, situados comparativamente, pueden ofrecer informes valiosos para los lectores de los estados financieros.

3.2 Reconocimiento de ingresos

Según la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), sección 23, Ingresos de Actividades Ordinarias, apartado 23.10, venta de bienes, indica:

“Una entidad reconocerá ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta de bienes cuando se satisfagan todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) La entidad ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;

- b) La entidad no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- c) El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad;
- d) Sea probable que la entidad obtenga los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- e) Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

El proceso de evaluación es cuándo una entidad ha transferido al comprador los riesgos y ventajas significativos que implica la propiedad, requiere un examen de las circunstancias de la transacción. En la mayoría de los casos, la transferencia de los riesgos y ventajas de la propiedad coincidirá con la transferencia de la titularidad legal o el traspaso de la posesión al comprador. Este es el caso en la mayor parte de las ventas al por menor. En otros casos, la transferencia de los riesgos y las ventajas inherentes a la propiedad tendrá lugar en un monto diferente del de la transferencia de la titularidad legal o del traspaso de la posesión de los bienes.

Una entidad no reconocerá ingresos de actividades ordinarias si conserva riesgos y recompensas significativos inherentes a la propiedad. Ejemplos de situaciones en las que la entidad puede conservar riesgos y ventajas inherentes a la propiedad son:

- a) Cuando la entidad conserva una obligación por funcionamiento insatisfactorio, que no cubierta por las condiciones normales de garantía;
- b) Cuando el cobro de ingresos de actividades ordinarias procedentes de una determinada venta está condicionado a la venta por parte del comprador de los bienes;
- c) Cuando los bienes se venden sujetos a instalación y ésta es una parte sustancial del contrato que no se ha completado todavía; y
- d) Cuando el comprador tiene el derecho de rescindir la compra por una razón especificada en el contrato de venta, o a discreción exclusiva del comprador sin ningún motivo, y la entidad tiene incertidumbre acerca de la probabilidad de devolución.

Si una entidad conserva solo una parte insignificante de la propiedad, la transacción es una venta y la entidad reconocerá los ingresos de actividades ordinarias. Por ejemplo, un vendedor reconocerá los ingresos de actividades ordinarias cuando conserve la titularidad legal de los bienes con el único propósito de asegurar el cobro de la deuda. De forma similar, una entidad reconocerá los ingresos de actividades ordinarias cuando ofrezca una devolución si los bienes están defectuosos o si el cliente no está satisfecho por otros motivos y la entidad pueda estimar con fiabilidad las devoluciones.

Cuando el resultado de un contrato de construcción pueda estimarse con fiabilidad, una entidad reconocerá los ingresos de actividades ordinarias del contrato y los costos del contrato asociados con el contrato de construcción como ingresos de actividades ordinarias y gastos, respectivamente, por

referencia al grado de terminación de la actividad del contrato al final del periodo sobre el que se informa (a veces conocido como el método del porcentaje de terminación). La estimación fiable del resultado requiere estimaciones fiables del grado de terminación, costos futuros y cobrabilidad de certificaciones.

Generalmente, los requerimientos de esta sección se aplicarán por separado a cada contrato de construcción. Sin embargo, en ciertas circunstancias, es necesario aplicar esta sección a los componentes identificables por separado de un único contrato, o a un grupo de contratos para reflejar mejor la esencia económica de éstos.

Si un contrato cubre varios activos, la construcción de cada activo deberá tratarse como un contrato de construcción separado cuando:

- a) Se han presentado propuestas económicas separadas para cada activo;
- b) Cada activo ha estado sujeto a negociación separada, y el constructor y el cliente tienen la posibilidad de aceptar o rechazar la parte del contrato relacionada con cada activo; y
- c) Pueden identificarse los ingresos de actividades ordinarias y los costos de cada activo.

Un grupo de contratos, con uno o más clientes, deberá tratarse como un único contrato de construcción cuando:

- a) El grupo de contratos se negocia como un único paquete;
- b) Los contratos están tan estrechamente relacionados que son, efectivamente, parte de un único proyecto con un margen de beneficios global; y
- c) Los contratos se ejecutan simultáneamente, o bien, en una secuencia continua." (11:143)

3.2.1. Reconocimiento de ingresos de la empresa constructora

La empresa constructora sobre la cual se realiza la auditoría al rubro de ingresos, percibe y registra los ingresos de la siguiente manera:

La empresa tiene un departamento de Mercadeo y Ventas, quienes se encargan de comercializar las casas terminadas por diferentes medios de difusión, los clientes interesados en adquirir una vivienda contactan a un vendedor de la empresa o los vendedores contactan al cliente en relación a las referencias de otros clientes, una vez comiencen con los trámites para adquirir la vivienda, se realiza el contrato de compra-venta, los enganches de las casas son financiados por la empresa a un plazo no mayor de 20 años, para que el cliente realice pagos mensuales.

Al momento de formalizarse el contrato de compraventa y de haber recibido el enganche, se inician los trámites con una Institución Financiera, para que se le otorgue un crédito al cliente para poder adquirir la vivienda. Aprobado el crédito, el banco realiza la transferencia de fondos por el monto del crédito aprobado a una cuenta de la empresa, quedando como garantía del cliente hacia el banco la escritura de la propiedad. Al momento de recibir la transferencia por parte del banco se realiza la facturación respectiva por el valor de la casa hacia el cliente reconociendo así el ingreso respectivo por dicha venta.

3.3 Importancia de la auditoría de ingresos

Realizar una auditoría al rubro de ingresos de una empresa, es importante derivado que los ingresos son parte fundamental para que una empresa pueda

continuar con sus operaciones, independientemente el giro del negocio de cada empresa.

La auditoría le brinda un grado de confianza a los accionistas de las empresas, la cual les brinda la seguridad de que sus ingresos se están percibiendo y registrando de manera oportuna.

En una empresa constructora el rubro de ingresos es uno de los componentes de mayor importancia en los estados financieros de una empresa constructora ya que representa un incremento de activos que se deriva de las ventas que realiza de las viviendas terminadas, por ese motivo es de vital importancia obtener la opinión, mediante la revisión de auditoría sobre la razonabilidad de las cifras que integran ese rubro para brindarle tranquilidad y confianza a la administración de la empresa, que las políticas y normas que ellos implementan se están cumpliendo.

3.4 Objetivos de la auditoría de ingresos

Los objetivos por los cuales se realiza una auditoría al rubro de ingreso son los siguientes:

- a) Con el propósito de desarrollar una opinión competente en relación a la razonabilidad y coherencia de la presentación de los estados financieros del cliente y de permitir certificar dichos estados.
- b) Con el propósito de ayudar a la dirección en el control de operación del negocio o en las funciones implicadas.

Con ambos propósitos en la verificación de los estados financieros, el programa de auditoría debe orientarse hacia la determinación de que:

- a) Los ingresos se registran e informan en las cuentas de resultados apropiadas sobre bases coherentes.
- b) Los ingresos se registran e informan en la cantidad correcta.
- c) Los ingresos se registran cuando se han ganado.
- d) Los ingresos se registran e informan en periodos fiscal ajustado
- e) Los ingresos se registran apropiadamente en las cuentas correspondientes.
- f) Se han recibido y registrado todos los ingresos que el negocio tiene derecho.
- g) Los procedimientos de control son los adecuados para tener la seguridad de que los ingresos se registran e informan apropiadamente.

Adicionalmente a fin de ayudar a la dirección, el programa debe establecer la determinación de que:

- a) Los ingresos se maximizan dentro del sistema de objetivos y políticas del negocio.
- b) Los controles sobre ingresos, son adecuados para prevenir pérdidas por errores, fraudes o falta de atención, y para que se sigan los procedimientos de control.
- c) Los ingresos se conducen legalmente y no exponen al negocio a un pasivo significativo, pérdida o menoscabo de su reputación.
- d) Los ingresos se conducen eficaz y económicamente.
- e) Los ingresos se analizan, clasifican y se informan de ellos a la dirección adecuadamente y con todo su significado.

3.5 Importancia de los ingresos para una empresa

Los ingresos en una empresa, son de gran importancia, ya que el ingreso que se percibe por las ventas de cualquier producto o bien, son la base de toda empresa, ya que ninguna empresa podría subsistir sin ingresos.

El rubro de ingresos es uno de los componentes de mayor importancia en los estados financieros de una empresa, ya que representa un incremento de activos que se deriva de las ventas que realizan. En cualquier caso, los ingresos que se obtienen de las ventas son el corazón de cualquier negocio.

3.6 Aspectos de control interno

La Norma Internacional de Auditoría 315, Identificación y valoración de los riesgos de incorrección material mediante el conocimiento de la entidad y de su entorno, en su apartado 4 literal c, define el control interno como: "el proceso diseñado, implementado y mantenido por los responsables del gobierno de la entidad, la dirección y otro personal, con la finalidad de proporcionar una seguridad razonable sobre la consecución de los objetivos de la entidad relativos a la fiabilidad de la información financiera, la eficacia y eficiencia de las operaciones, así como sobre el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias aplicables. El término "controles" se refiere a cualquier aspecto relativo a uno o más componentes del control interno". (13)

3.6.1 Importancia

Permite el manejo adecuado de los bienes, funciones e información de una empresa, diseñado con el objeto de proporcionar un grado de aseguramiento

razonable para la consecución de los objetivos relativos a las operaciones a la información y al cumplimiento.

3.6.2 Objetivos

- a) Protección de los activos de la entidad.
- b) Obtención de información financiera confiable y oportuna.
- c) Promoción de la eficiencia de operación y adhesión a las políticas de la empresa.

3.6.3 Principios del control interno

- a) Segregación de funciones.
- b) Asignación de responsabilidades.
- c) Rotación de puestos.
- d) Instrucciones por escrito.
- e) Sistema de autorización.
- f) Programa de remuneración adecuado.
- g) Seguros y fianzas.
- h) Integral
- i) Autonomía
- j) Permanente
- k) Técnico y especializado
- l) Efectivo (Eficiencia y Eficacia)
- m) Objetivo
- n) Flexible

CAPÍTULO IV

AUDITORÍA EXTERNA AL RUBRO DE INGRESOS DE UNA EMPRESA QUE SE DEDICA A LA CONSTRUCCIÓN Y VENTA DE VIVIENDAS (CASO PRÁCTICO)

4.1 Introducción

Se realiza una auditoría externa al rubro de ingresos de la Empresa Pilares Sólidos, S.A., la cual se dedica a la construcción y venta de viviendas, para lo cual se recibió una solicitud por parte del cliente, seguidamente se proporcionó la propuesta de servicios profesionales para realizar la auditoría al rubro antes mencionado, emitiendo una opinión sobre la razonabilidad de dicho rubro con base en la Norma Internacional de Auditoría 805 “Consideraciones especiales – Auditorías de un solo estado financiero o de un elemento, cuenta o partida, específicos de un estado financiero”.

Se recibió la carta de aceptación por parte del cliente de la propuesta de servicios profesionales proporcionada y se procedió con la planificación de la auditoría con los base en los criterios expuestos en los capítulos anteriores del presente documento, se realizará un entendimiento general del modo en que la Empresa percibe los ingresos producto de las casas vendidas y se aplicarán los procedimientos de auditoría que se consideren apropiados para validar la razonabilidad del rubro y sustentar nuestra opinión de auditoría con base en la Norma Internacional de Auditoría antes mencionada.

4.2 Carta de solicitud del cliente

Guatemala 09 de marzo del 2017

Señores
España Auditores, S.A.
Guatemala, Ciudad.

Estimado Licenciado Roberto Mijangos

Nosotros como empresa Pilares Sólidos, S.A., que se dedica a la construcción y venta de viviendas, nos dirigimos a ustedes respetuosamente.

Por medio de la presente Solicitamos sus servicios profesionales en la realización de una auditoría de estados financieros con propósito especial, específicamente al rubro de ingresos en el estado de resultados, por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre del 2016.

Debido a un análisis que deseamos realizar al rubro de ingresos de la Compañía, requerimos la auditoría de este rubro específicamente. Por lo tanto agradecemos que nos envíen una carta de propuesta de servicios profesionales para determinar las condiciones de trabajo así como el valor de los honorarios del mismo.

Atentamente,



Lic. Javier Monsanto
Representante Legal
Pilares Sólidos, S.A.



ESPAÑA AUDITORES
AUDITING & CONSULTING

4.3 Propuesta de servicios profesionales

PROPUESTA DE SERVICIOS PROFESIONALES

**CONSTRUCTORA
PILARES SÓLIDOS, S.A.
17 DE MARZO DE 2017**

**España Auditores, S.A.
Contadores Públicos y Auditores
0ª avenida 00-00 Zona 0, Torre 0, Nivel 0
Guatemala, Guatemala
www.españauditores.com.gt**



Guatemala, 17 de marzo del 2017

Señores
Consejo de Administración
Pilares Sólidos, S.A.
Ciudad Guatemala

Estimados señores:

Tenemos el agrado de presentarles nuestra propuesta de servicios profesionales, para realizar la auditoría al rubro de ingresos de la Constructora Pilares Sólidos, S.A., para el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2016.

Existe un fuerte compromiso por parte de cada miembro de nuestro equipo para proveer a la "Empresa Constructora Pilares Solidos, S.A." de los servicios que ustedes esperan y desean, la prestación de un servicio con altos estándares de calidad ya que nuestros profesionales están reconocidos dentro de la comunidad guatemalteca por su demostrada experiencia, en cada uno de los campos de su especialización.

A continuación se tiene el agrado de presentar para su consideración nuestra propuesta de servicios profesionales, que consiste en realizar una auditoría al rubro de Ingresos de conformidad con la Norma Internacional de Auditoría 805, "Consideraciones especiales, auditorías de un solo estado financiero o de un elemento cuenta o partida, específicos de un estado financiero".

PROPUESTA DE SERVICIOS

I. ENFOQUE DE NUESTRO TRABAJO

Nuestro trabajo de auditoría se enfoca en realizar una revisión al rubro de Ingresos de la empresa constructora Pilares Sólidos, S.A. según solicitud recibida del cliente. Nuestro trabajo de auditoría lo realizaremos de acuerdo a las Normas Internacionales de Auditoría y por consiguiente incluirá pruebas de los registros contables y otros procedimientos de auditoría que consideremos necesarios según las circunstancias, para poder emitir una opinión sobre el rubro de Ingresos por el año terminado al 31 de diciembre de 2016, se presenta razonablemente en todos sus aspectos materiales de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

II. VISITAS A REALIZAR Y OPORTUNIDAD

Con el fin de cumplir eficientemente con el trabajo, se programaran visitas en común acuerdo con la administración, de tal forma que nos permita acumular evidencia que utilizaremos para elaborar el trabajo.

III. PERSONAL CLAVE

El personal que asignaremos para la revisión del rubro de ingresos, tendrá la experiencia y conocimientos necesarios para llevar a cabo la revisión, quienes se detallan a continuación:

- | | |
|--------------------|----------------------|
| - Roberto Mijangos | Socio de auditoría |
| - Miguel Turuy | Gerente de Auditoría |



ESPAÑA AUDITORES
AUDITING & CONSULTING

- Beatriz Gaytán Supervisora de auditoría
- César Morán Asistente de auditoría

IV. INFORMES A ENTREGAR

Los informes por los servicios detallados se detallan a continuación:

- El informe del Auditor Independiente
- El rubro de ingresos y las notas de revelación a dicho rubro
- Carta a la Gerencia para el mejoramiento de los procedimientos relacionados al rubro de ingresos.

V. ESTIMACIÓN DE HONORARIOS

Nuestra filosofía es brindar servicios profesionales de la más alta calidad. Nuestros clientes esperan que desarrollemos nuestro trabajo en forma eficiente y efectiva. Nuestros honorarios están basados en las horas estimadas para realizar la auditoría requerida a los diferentes niveles de responsabilidad de los profesionales asignados al compromiso.

Conforme a lo anterior hemos estimado el valor de nuestros honorarios para la revisión del rubro de Ingresos de la empresa Pilares Sólidos, S.A., por el año terminado al 31 de diciembre de 2016 en Noventa y Cinco Mil Quetzales exactos, con IVA incluido (Q. 95,000), debiendo ser cancelados de la siguiente manera:

- Q. 57,000, 60% al inicio de nuestra auditoría
- Q. 38,000, 40% contra entrega del informe



ESPAÑA AUDITORES
AUDITING & CONSULTING

Queremos agradecer en nombre de los socios de nuestra Firma y el mío propio, la oportunidad que nos brindan para la presentación de esta propuesta de servicios profesionales y asegurarle que pondremos en este trabajo, toda nuestra atención, conocimientos técnicos y dedicación profesional.

Atentamente,

Lic. Roberto Mijangos
Socio de Auditoría
España Auditores, S.A.

4.4 Carta de aceptación

Guatemala, 27 de marzo del 2017

Señores:

España Auditores, S.A.

Contadores Públicos y Auditores

0ª avenida 00-00 Zona 00, Torre 0, Nivel 0

Ciudad Guatemala

Estimados Señores:

Por medio de la presente confirmamos nuestra aceptación, de la prestación de sus servicios profesionales y los términos a los que se refiere su propuesta de servicios profesionales de fecha 17/03/2017, para efectuar la auditoría al rubro de ingresos de la empresa constructora Pilares Sólidos, S.A., por el período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre del 2016.

Atentamente,



Lic. Javier Monsanto
Gerente Financiero
Pilares Sólidos, S.A.

4.5 Situación actual

A continuación se dan a conocer las operaciones más relevantes de la empresa constructora Pilares Sólidos, S.A., en relación con el rubro de ingresos, naturaleza de los mismos, la estructura organizacional de la empresa para tener un entendimiento general de las personas que se involucran en todo el proceso del reconocimiento de los ingresos.

4.5.1 Antecedentes de la empresa constructora

La empresa constructora Pilares Sólidos, S.A., es una Sociedad Anónima guatemalteca, que fue constituida el 1 de junio del año 2010, de acuerdo con las disposiciones mercantiles de la República de Guatemala para operar por tiempo indefinido. Su principal actividad es la construcción, desarrollo, promoción, administración y venta de viviendas.

Pilares Solidos, S.A. define su Misión y Visión y valores de la siguiente manera:

Misión

Ser una empresa constructora de proyectos habitacionales a los mejores precios y con los más altos índices de rendimiento posible para nuestros clientes.

Visión:

Ser la empresa más eficiente a nivel nacional de proyectos de construcción, creando fuentes de trabajo para todo un equipo de proveedores, contratistas y trabajadores del sector.

Valores

- Integridad
- Seguridad
- Innovación
- Excelencia operativa
- Vocación de servicio
- Cuidado del medio ambiente
- Responsabilidad y compromiso

Las oficinas de la empresa se encuentran ubicadas en la Calzada Aguilar Batres 00-00, Zona 0, Ciudad de Guatemala. Se integra por un grupo de profesionales con conocimientos, capacidad y experiencia en el desarrollo, ejecución, supervisión y finalización exitosa de proyectos habitacionales, es una empresa con una administración eficiente, proactiva y optima, logrando realizar las funciones de planeación, organización, dirección y control de un proyecto con un fin económicamente productivo para todos los que intervienen en el proceso, 11 personas están involucradas en el proceso administrativo de la empresa y 85 intervienen en la fase de desarrollo de las viviendas.

Sus proyectos en construcción y venta se encuentran ubicados en los Municipios de Villa Nueva y Mixco, a la fecha ha construido y vendido 8

proyectos habitacionales y 2 se encuentran en su fase final de construcción y venta, con un aproximado de 600 viviendas edificadas y vendidas.

Entre los principales modelos de casas se pueden mencionar:

- Modelo Sorrento "A"
- Modelo Sorrento "B"
- Modelo Sorrento "C"
- Modelo Alborada
- Modelo Cañadas
- Modelo Los Altos.

Pilares Sólidos, S.A. obtiene sus ingresos de la venta de las viviendas terminadas, estos ingresos se dan en dos modalidades:

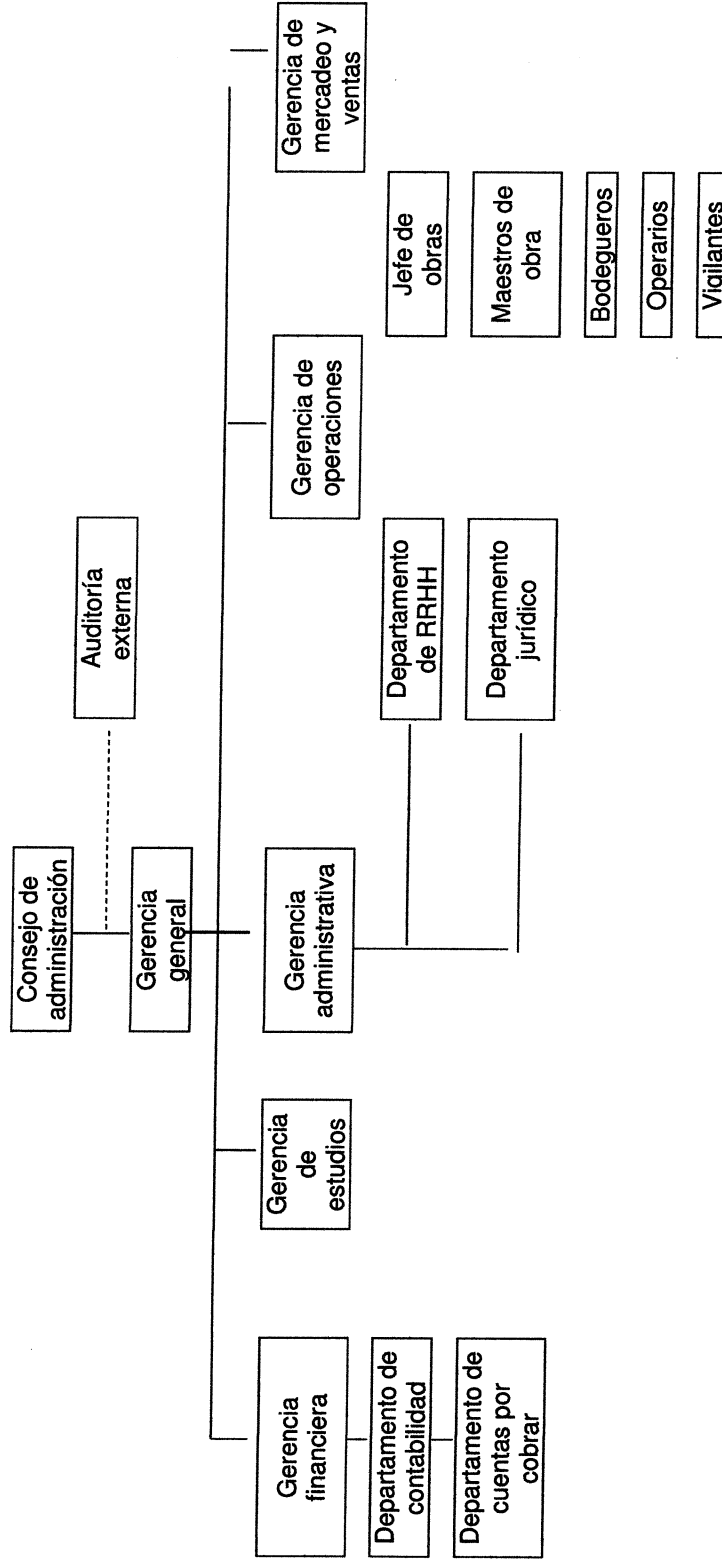
Una por el enganche de la vivienda, el cual es fraccionado por la compañía para que el cliente pueda realizar el pago del enganche en cuotas cómodas.

La otra modalidad de ingreso se da por el desembolso de los fondos que una entidad bancaria realiza, por el crédito otorgado al cliente para que pueda adquirir la vivienda, quedando la misma como garantía de la deuda con la entidad bancaria.

4.5.2

Estructura Organizacional

Organigrama empresa constructora "Pilares Solidos, S.A"



Fuente: Elaboración propia con base a la información.

Figura 3

4.5.3 Estados financieros de Pilares Solidos, S.A.

Estados financieros proporcionados por la administración de Pilares Sólidos, S.A., por el año terminado el 31 de diciembre de 2016.

CONSTRUCTORA PILARES SÓLIDOS, S.A.	BG
BALANCE GENERAL	CPC
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016	
(Cifras expresadas en Quetzales)	
	2016
ACTIVO	
CORRIENTE:	
Disponible	248,670
Cuentas por cobrar	416,183
Inventarios	5,939,717
Gastos anticipados	27,581
Total activo corriente	6,632,151
NO CORRIENTE:	
Maquinaria, mobiliario y equipo	1,145,835
Obras en proceso	6,534,239
Otros activos	416,159
Total activo no corriente	8,096,233
TOTAL ACTIVO	14,728,384

CONSTRUCTORA PILARES SÓLIDOS, S.A.**BG
CPC****BALANCE GENERAL****AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016****(Cifras expresadas en Quetzales)**

PASIVO	2016
CORRIENTE:	
Cuentas por pagar	3,069,694
Otras cuentas por pagar	2,019,933
Préstamos bancarios	587,768
Otros pasivos	729,281
Total pasivo corriente	6,406,676
NO CORRIENTE:	
Préstamos bancarios	5,500,000
Otros pasivos	126,723
Total pasivo no corriente	5,626,723
Total pasivo	12,033,399
PATRIMONIO:	
Capital pagado	10,000
Reserva legal	193,105
Utilidades acumuladas	2,491,880
Total patrimonio	2,694,985
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	14,728,384

El infrascrito Perito Contador, registrado en la Superintendencia de Administración Tributaria con el número 111,1111, CERTIFICA: Que el presente Balance General, refleja la situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y que al mismo tiempo se ha preparado observando la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

**Lic. Carlos Morales****Contador General**

CONSTRUCTORA PILARES SÓLIDOS, S.A.

ER

ESTADO DE RESULTADOS

CPC

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE 2016

(Expresados en Quetzales)

	2016
INGRESOS	
Ingresos por ventas	13,480,598
Ingresos por enganches	7,170,782
Total ingresos	20,651,380
COSTOS Y GASTOS DE OPERACIÓN	
Costo de obras	(11,105,532)
Gastos de operación	(5,992,005)
Gastos generales	(1,535,986)
Total costos y gastos	(18,633,523)
Utilidad antes de Impuesto Sobre la Renta	2,017,857
Impuesto Sobre la Renta 25%	504,464
RESULTADO NETO DEL AÑO	1,513,393

ER-01

1,513,393

El infrascrito Perito Contador, registrado en la Superintendencia de Administración Tributaria con el número 111,111, CERTIFICA: Que el presente Estado de Resultados, refleja la situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y que al mismo tiempo se ha preparado observando la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).


Lic. Carlos Morales

Contador General

4.6 Planificación del encargo



PT.	P-01 (1/7)	
Hecho por:	B.G	03/04/2017
Revisado por:	M.T	04/04/2017

I. INFORMACIÓN GENERAL

La empresa constructora Pilares Sólidos, S.A., es una Sociedad Anónima guatemalteca, que fue constituida el 1 de junio del año 2010, de acuerdo con las disposiciones mercantiles de la República de Guatemala para operar por tiempo indefinido. Su principal actividad es la construcción, desarrollo, promoción, administración y venta de viviendas.

Esta empresa se encuentra ubicada en la Calzada Aguilar Batres 00-00, Zona 0, Ciudad de Guatemala. Lugar donde efectúa todas sus actividades administrativas; la empresa se dedica desde su constitución a la fecha, al desarrollo, ejecución, supervisión y finalización de proyectos habitacionales. El periodo contable es del primero de enero al treinta y uno de diciembre.

La empresa se encuentra administrada de la siguiente forma:

Gerente y Representante Legal:	Lic. Ronaldo Sosa
Gerente Financiero:	Lic. Javier Monsanto
Contador General:	Lic. Carlos Morales
Gerente de ventas:	Licda. Irma Arreola

PT.	P-01 (2/7)	
Hecho por:	B.G	03/04/2017
Revisado por:	M.T	04/04/2017

II. OBJETIVOS DE LA REVISIÓN

- Nuestro despacho de profesionales fue nombrado para realizar la auditoría del rubro de ingresos por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2016.
- Nuestras responsabilidades de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, incluyen el establecimiento y la expresión de una opinión independiente en cuanto al rubro de ingresos, que ha sido preparado por la administración, está presentado razonablemente, en todos sus aspectos materiales, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

III. PROPÓSITO

El propósito de llevar a cabo una auditoría al rubro de ingresos de la empresa constructora Pilares Sólidos, S.A., por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre del 2016, consiste en expresar una opinión sobre la razonabilidad del rubro.

PT.	P-01 (3/7)	
Hecho por:	B.G	03/04/2017
Revisado por:	M.T	04/04/2017

IV. ENFOQUE DEL DIAGNÓSTICO

a) Alcance del diagnóstico

Evaluar el registro de las operaciones contables realizadas en el rubro de ingresos, verificando que los registros realizados en el rubro de ingresos posean su documentación de soporte y que exista una adecuada segregación de funciones para un adecuado registro.

b) Diagnóstico

El diagnóstico se efectuara por medio de cuestionarios, pruebas sustantivas de cumplimiento y otros procedimientos de auditoría que se consideren necesarios realizar, para obtener una base sustentable que soporte nuestra opinión de auditoría.

Entre las pruebas de cumplimiento, los atributos más importantes a evaluar son los siguientes:

- Verificar que toda venta realizada tenga su facturación correspondiente.
- Verificar el nombre de la persona a quien se le realiza la facturación.
- Verificar que el correlativo de las facturaciones se esté utilizando de manera correcta.
- Verificar que se extiendan recibos de caja
- Verificar que las facturas registradas, correspondan al periodo que se está auditando.



PT.	P-01 (4/7)	
Hecho por:	B.G	03/04/2017
Revisado por:	M.T	04/04/2017

V. FECHAS CLAVES

Las fechas a considerar durante nuestra revisión son las siguientes:

COMPROMISO	FECHAS
Fecha de inicio de la revisión	03-04-2017
Fecha estimada de finalización de trabajo de campo	May-2017
Fecha de borrador de informe auditoría	May-2017
Fecha de informe de auditoría (definitivo)	May-2017
Fecha de borrador de informe de control interno	May-2017
Fecha de informe de control interno (definitivo)	May-2017

VI. EQUIPO DEL ENCARGO

La revisión del encargo de auditoría estará a cargo de:

NOMBRE	INICIALES	PUESTO
Roberto Mijangos	RM	Socio de auditoría
Miguel Turuy	MT	Gerente de auditoría
Beatriz Gaytán	BG	Supervisora de auditoría
César Morán	CM	Asistente de auditoría



PT.	P-01 (5/7)	
Hecho por:	B.G	03/04/2017
Revisado por:	M.T	04/04/2017

El equipo de trabajo asignado para el encargo de la evaluación del rubro de ingresos, posee la experiencia suficiente con relación al giro del negocio en el que opera el cliente.

VII. PREPARACIÓN DE INFORMES Y DISCUSIÓN

El equipo a cargo del trabajo presentará su propuesta ante la administración de la empresa constructora Pilares Sólidos, S.A., para su previa revisión, discusión y aprobación de la misma.

VIII. HONORARIOS

El valor de los servicios se fija con base en el tiempo invertido por nuestro personal. Para lo cual se ha estimado el valor de nuestros honorarios para la revisión del rubro de ingresos de la empresa Pilares Sólidos, S.A., por el año terminado al 31 de diciembre de 2016, en Noventa y Cinco Mil Quetzales exactos con IVA incluido (Q. 95,000). Cancelados de la siguiente manera:

- Q. 57,000, 60% al inicio de nuestra auditoría
- Q. 38,000, 40% contra entrega del informe

PT.	P-01 (6/7)	
Hecho por:	B.G	03/04/2017
Revisado por:	M.T	04/04/2017


IX. COMUNICACIÓN DE LOS RESULTADOS

Los informes por los servicios que se proporcionaran se detallan a continuación:

- a) Informe de auditoría externa sobre el rubro de ingresos preparado por la administración de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), por el año que termina el 31 de diciembre de 2016, cuyo contenido será:
 - Informe como auditores independientes
 - Integración del rubro de ingresos al 31 de diciembre de 2016.

- b) Carta a la gerencia para el mejoramiento de los procesos relacionados con el rubro.

Atentamente,


Miguel Turuy

Gerente de Auditoría
España Auditores, S.A.

4.7 Índice de papeles de trabajo

PILARES SÓLIDOS, S.A.

Auditoría al rubro de ingresos

Índice de papeles de trabajo

Auditoría al 31 de diciembre del 2016



ESPAÑA AUDITORES
AUDITING & CONSULTING

No.	Papel de Trabajo	Índice	Página
1	Planificación del encargo de auditoría	P-01	65
2	Cédula de marcas	P-02	72
3	Confirmación de Independencia	P-03	73
4	Cuestionario de control interno	P-04	74
5	Cedula Centralizadora de resultados	ER-01	76
6	Sumaria de ingresos	V	77
7	Programa de auditoría del rubro de ingresos	V-01	78
8	Movimiento del rubro de ingresos por proyecto	V-02	79
9	Revisión de facturaciones por casas vendidas	V-03	80
10	Conciliación de facturación, transferencia y recibo de caja, por casas vendidas	V-03	82
11	Determinación de facturas a revisar por enganches recibidos	V-04	83
12	Conciliación de facturación, transferencia y recibo de caja, por enganches, proyecto El Pinar	V-05	84
13	Conciliación de facturación, transferencia y recibo de caja, por enganches, proyecto Los Olivos	V-06	88
14	Corte de formas	V-07	92
15	Cedula de ajustes y reclasificaciones	V-08	93

4.7.1 Marcas de auditoría



ESPAÑA AUDITORES
AUDITING & CONSULTING

PT.	P-02	
Hecho por:	C.M	05/04/2017
Revisado por:	B.G	07/04/2017

PILARES SÓLIDOS, S.A.
Auditoría al rubro de ingresos
Cédula de marcas de auditoría
Auditoría al 31 de diciembre del 2016


Marca	Descripción
^	Sumado
<input checked="" type="checkbox"/>	Ajuste propuesto por auditoría
✓	Cumple con atributo
x	No cumple
⊙	Cotejado contra recibo de caja
⊗	Integraciones verificadas físicamente
<input checked="" type="checkbox"/>	Verificado contra recibo de ingresos
⊖	No se tuvo la documentación de respaldo a la vista
↶	Verificado con estado de cuenta.
∩	Saldo conciliado
x	Saldo sin movimiento
✓✓	Cotejado contra duplicado de factura
<input checked="" type="checkbox"/>	Cotejado contra contrato de compra-venta
CPC	Copia proporcionado por el cliente
⌘	Examinado Físicamente
n/a	No aplica



PT.	P-03	
Hecho por :	C.M	05/04/2017
Revisado por:	B.G	07/04/2017

PILARES SÓLIDOS, S.A.
Auditoría al rubro de ingresos
Confirmación de independencia
Auditoría al 31 de diciembre del 2016

En relación con la auditoría del rubro de ingresos de la empresa constructora Pilares Sólidos, S.A., por el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2016, confirmamos que no tenemos ningún interés financiero, directo o indirecto, con dicho cliente de auditoría, que afecte nuestra independencia de interés personal.

Nombre	Cargo	Fecha	Firma
Lic. Roberto Mijangos	Socio de auditoría	04/01/2017	
Miguel Turuy	Gerente de auditoría	04/01/2017	
Beatriz Gaytán	Supervisora de auditoría	04/01/2017	
César Morán	Asistente de auditoría	04/01/2017	



ESPAÑA AUDITORES
AUDITING & CONSULTING

PT.	P-04 (1/2)	
Hecho por:	CM	10/04/2017
Revisado por:	BG	11/04/2017

PILARES SÓLIDOS, S.A.
Auditoría al rubro de ingresos
Cuestionario de control interno
Auditoría al 31 de diciembre del 2016

Entrevistado: Carlos Morales
Cargo: Contador General

Objetivo:

Identificar los controles del área de ingresos que permitan garantizar la adecuada documentación y establecimiento de normativas para la administración y registro de los ingresos.

No.	Procedimiento	Si	No	N/A	Observaciones	Ref.
1	¿Existen integraciones de ingreso?	✓				
2	¿Los ingresos se depositan a las cuentas bancarias autorizadas por la entidad?	✓			Transferencias	
3	¿Los documentos como facturas y notas de crédito, están debidamente autorizados por la Administración Tributaria?	✓				
4	¿Existen contratos de compra-venta, debidamente firmados por el personal responsable y están archivados?	✓				
5	¿Se verifica que los recibos se encuentren contabilizados oportunamente?		✓			
6	¿Se anexa la ficha de depósito con la póliza de ingreso?	✓				
7	¿ Se aceptan pagos en efectivo?	✓			Únicamente pagos por concepto de enganches.	
8	¿Existe un área de control de ingresos?		✓		una persona es la encargada de realizar todo el proceso	



ESPAÑA AUDITORES
AUDITING & CONSULTING

PT.	P-04 (2/2)	
Hecho por:	CM	10/04/2017
Revisado por:	BG	11/04/2017

PILARES SÓLIDOS, S.A.
Auditoría al rubro de ingresos
Cuestionario de control interno
Auditoría al 31 de diciembre del 2016

No.	Procedimiento	Si	No	N/A	Observaciones	Ref.
9	¿Se verifica que el uso de recibos se realice de forma cronológica?	✓				
10	¿Existe manual de procedimientos para el rubro de ingresos aprobado por la administración?		✓			
11	¿Las facturas emitidas consignan claramente: 1. Nombre del cliente, 2. NIT, 3. Fecha, 4. Descripción, 5. Valor en letras	✓				
12	¿La elaboración de los contratos de compra-venta, facturación, cobro y registros contables son realizadas por diferentes personas.		✓		Únicamente la elaboración de los contratos de compra-venta, son realizados por personal del departamento jurídico externo.	
13	¿Las pólizas contables de ingresos se encuentran debidamente autorizadas por el contador general?	✓			Todo el proceso del registro de ingresos es realizado por una sola persona	
14	¿La empresa utiliza algún programa contable, que contenga el modulo de ingresos?		✓		Actualmente la compañía lleva su contabilidad en hojas de un libro excel	
15	¿ Se actualiza la información de los clientes por lo menos una vez al año?		✓		La relación con el cliente es únicamente por el enganche fraccionado y no se realiza actualización de los expedientes.	

F. 
Carlos Morales
Contador General

Nota: Todas las respuestas fueron verificadas por el auditor actuante.

F. 
César Morán
Asistente de Auditoría

F. 
Beatriz Gaytán
Supervisora de Auditoría

4.8 Cédula centralizadora



ESPAÑA AUDITORES
AUDITING & CONSULTING

PT.	ER-01	
Hecho por:	C.M	12/04/2017
Revisado por:	B.G	13/04/2017

PILARES SÓLIDOS, S.A.
Auditoría al rubro de ingresos
Centralizadora de resultados
Auditoría al 31 de diciembre del 2016
(Cifras expresadas en Quetzales)

No.	Ref.	Saldo según contabilidad al 31/12/2016	Ajustes / Reclasificaciones		Saldo según auditoría al 31/12/2016	Ref.
			Debe	Haber		
Ingresos por ventas		13,480,598	1,216,793	1,166,986	13,430,790	
Ingresos por enganches		7,170,782	-	-	7,170,782	
Total ingresos		20,651,380			20,601,572	
		^			^	
Costo de obras		11,105,532	-	-	11,105,532	
Gastos de operación		5,992,005	-	-	5,992,005	
Gastos generales		1,535,986	-	-	1,535,986	
Utilidad antes de Impuesto		2,017,857	-	-	1,988,049	
Impuesto Sobre la Renta		504,464	-	-	492,012	
Utilidad del Periodo	ER	1,513,393			1,476,037	

F.

César Morán
Asistente de Auditoría

F.

Beatriz Gaytán
Supervisora de Auditoría

4.9 Cédula sumaria



ESPAÑA AUDITORES
AUDITING & CONSULTING

PT.	V
Hecho por:	C.M
Revisado por:	B.G
	12/04/2017
	13/04/2017

PILARES SÓLIDOS, S.A.
Auditoría al rubro de ingresos
Sumaria - Ingresos
Auditoría al 31 de diciembre del 2016
(Cifras expresadas en Quetzales)

No.	Descripción	Ref.	Saldo según contabilidad al 31/12/2016	Ajustes / Reclasificaciones			Saldo según auditoría al 31/12/2016	Ref.
				Debe	Ref.	Haber		
1	Ingresos por ventas	V-02	13,480,598	1,216,793	AR-02	1,166,986	13,430,790	V-03
3	Ingresos por enganches	V-02	7,170,782	-		-	7,170,782	V-04
	TOTAL		20,651,380	1,216,793		1,166,986	20,601,572	

Conclusión:

Con base a nuestra revisión de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, se concluye que los saldos que presenta el rubro del ingresos son razonables del 01 de enero al 31 de diciembre de 2016, posterior a los respectivos ajustes y reclasificaciones realizados, los cuales fueron aceptados por la Administración de la Compañía.

F.

César Morán
Asistente de Auditoría

F.

Beatriz Gaytán
Supervisora de Auditoría

4.10 Programa de auditoría



PT.	V-01	
Hecho por:	MT	13/04/2017
Revisado por:	RM	17/04/2017

PILARES SÓLIDOS, S.A.
Auditoría al rubro de ingresos
Programa de auditoría
Auditoría al 31 de diciembre del 2016

Objetivos

Verificar que los ingresos se estén registrando correctamente
Verificar que los ingresos pertenezcan a la empresa
Verificar que los ingresos se registren en su totalidad
Verificar que los ingresos registrados correspondan al periodo en revisión

No.	Procedimiento	Ref.	Iniciales y fecha	Página
Aseveración - Integridad				
1	Se solicitó la integración de los ingresos del 1 de enero al 31 de diciembre 2016, con el cual se realizó el movimiento de la cuenta por proyecto, detallando si corresponde a un ingreso por venta de una vivienda o abono de enganches que los clientes pagan fraccionados.	V-02	C.M	80
2	Solicitar y verificar las facturaciones por ventas de viviendas realizadas de enero a diciembre 2016. Conciliar la facturación con el comprobante de la transferencia realizada por el bando y el recibo de caja.	V-03	C.M	82
3	Solicitar la integración de los ingresos por conceptos de enganches facturados a los clientes y determinar los atributos a verificar en las facturaciones que se solicitaran.	V-04	CM	84
4	Verificar la integridad de los saldos registrados por facturaciones realizadas por conceptos de enganches recibidos de casas vendidas en el proyecto El Pinar, verificando el cumplimiento de los atributos.	V-05	C.M	85
5	Verificar la integridad de los saldos registrados por facturaciones realizadas por conceptos de enganches recibidos de casas vendidas en el proyecto Los Olivos, verificando el cumplimiento de los atributos.	V-06	C.M	89
Aseveración - Integridad				
6	Verificar el registro de la última factura emitida a finales de diciembre 2016 y la primera emitida en el año 2017.	V-07	C.M	93

Con base en los procedimientos realizados, concluimos que nuestros procedimientos realizados en los papeles de trabajo, soportan adecuadamente la razonabilidad del rubro de ingresos.

F.

Miguel Turuy
Gerente de Auditoría

F.

Beatriz Gaytán
Supervisora de Auditoría

4.11 Cédulas analíticas



PT.	V-02	
Hecho por:	C.M	18/04/2017
Revisado por:	B.G	19/04/2017

PILARES SÓLIDOS, S.A.
Auditoría al rubro de ingresos
Movimiento de ingresos
Auditoría al 31 de diciembre del 2016
(Cifras expresadas en Quetzales)

Objetivo

Evidenciar como se encuentran integrados los ingresos por ventas y por enganches durante el periodo sujeto a revisión.

Procedimiento

Se obtuvo el movimiento del rubro de ingresos del 01 de enero al 31 de diciembre del 2016, con el cual se procedió a realizar la integración de los ingresos por ventas y por enganches recibidos por cada proyecto.

No.	Condominios	Ventas al 31/12/2016	Ref.	Enganches al 31/12/2016	Ref.	Totales
1	El Pinar	6,322,758		1,598,226		7,920,984
2	El Olivo	7,157,840		1,809,312		8,967,152
3	El Sauce	-		535,487		535,487
4	Vista al Valle	-		452,678		452,678
5	Las Flores	-		482,564		482,564
6	El Prado	-		445,678		445,678
7	Villa Linda	-		458,354		458,354
8	Las Bugarvillas	-		468,000		468,000
9	Palermo	-		475,483		475,483
10	Niza	-		445,000		445,000
	TOTAL	13,480,598	V	7,170,782	V	20,651,380

Conclusión:

Con base a nuestra revisión de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, se concluye que los saldos que presenta el rubro del ingresos son razonables del 01 de enero al 31 de diciembre de 2016.

F.

César Morán
Asistente de Auditoría

F.

Beatriz Gaytán
Supervisora de Auditoría



ESPAÑA AUDITORES
AUDITING & CONSULTING

PILARES SÓLIDOS, S.A.

Auditoría al rubro de Ingresos
Revisión facturación por ventas de viviendas
Auditoría al 31 de diciembre del 2016
(Cifras expresadas en Quetzales)

PT.	V-03	(1/3)
Hecho por:	C.M	21/04/2017
Revisado por:	B.G	24/04/2017

Objetivo

Verificar si los ingresos registrados poseen documentación de soporte, si corresponden a ingresos por ventas de viviendas.

Procedimiento

- Solicitar las facturaciones realizadas durante el año 2015, por concepto de ventas de viviendas.
- Verificar si las facturaciones fueron realizadas por concepto de ventas y que se encuentren registradas correctamente.
- Cotejar que las facturas tengan sus documentos de pago y recibos de caja correspondiente.

Revisión de la facturación emitida

Mes	Factura	Fecha	Cliente	Descripción	Monto	Ref.	Proyecto	Ref.
enero	18649	20/01/2016	Fernando López Cruz	Registro de la venta casa Modelo Los Altos	1,038,000		Los Olivos	7*
febrero	18650	11/02/2016	Victor Manuel Herrera	Registro de la venta casa Modelo Cañadas	1,030,596	a/	El Pinar	
abril	18651	16/02/2016	Carlos Dávila	Registro de la venta casa Modelo Cañadas	1,012,547		El Pinar	
abril	18652	28/02/2016	Jefferson Manuel Corzantes	Registro de la venta casa modelo los altos	1,131,250	b/	El Pinar	
mayo	18653	08/05/2016	Jesús Sanchez	Registro de la venta casa Modelo Sorrento C.	1,267,000		Los Olivos	7
Subtotal					5,479,393			

a/ Al observar físicamente la factura No. 18650 de fecha 11/02/2016, se determinó que la misma fue registrada por un monto menor al facturado, se indagó con el contador general, quien indicó que fue una mala digitación de la misma.

a/ Factura No. 18652 de fecha 28/02/2016, no registrado en los registros contables, documento observado físicamente, según comentarios del contador esta factura se encontraba extraviada por eso no se había registrado.

F.

César Morán
Asistente de Auditoría

F.

Beatriz Gaytán
Supervisora de Auditoría



PT.	V-03	(2/3)
Hecho por:	C.M	21/04/2017
Revisado por:	B.G	24/04/2017

PILARES SÓLIDOS, S.A.
Auditoría al rubro de ingresos
Revisión facturación por ventas de viviendas
Auditoría al 31 de diciembre del 2016
(Cifras expresadas en Quetzales)

Mes	Factura	Fecha	Cliente	Descripción	Monto	Ref.	Proyecto	Ref.
julio	18654	22/07/2016	Norbento Cabrera	Registro de la venta casa Modelo Cañadas	1,040,169		El Pinar	↗
julio	18655	29/07/2016	Ángel Arango	Registro de la venta casa Modelo Sorrento B.	-	C/	Los Olivos	
julio	18656	29/07/2016	Ángel Arango	Registro de la venta casa Modelo Sorrento A.	1,356,046		Los Olivos	
septiembre	18657	23/09/2016	Vivian Lechuga	Registro de la venta casa Modelo Sorrento C.	1,257,000		El Pinar	
noviembre	18658	17/11/2016	Leonardo Orozco	Registro de la venta casa Modelo Cañadas	1,006,079		El Pinar	
diciembre	18659	02/12/2016	Adela Contreras Robledo	Registro de la venta casa Modelo alborado	1,255,000		Los Olivos	
diciembre	18660	15/12/2016	Rafael Contreras Morales	Registro de la venta casa Modelo Cañadas	1,012,102		El Pinar	
diciembre	18661	22/12/2016	Ariany Calderón	Registro de la venta casa Modelo Los Altos	1,025,000		Los Olivos	↘
Total					13,430,790	V		
Saldo Movimiento					13,480,598	V-02		
Diferencia					(49,808)			

c/ Al observar físicamente la factura No. 18654 de fecha 29/07/2016, se determinó que la misma se encuentra anulada, se indagó con el contador general quien indica que la factura fue anulada ya que el cliente adquirió otro modelo de casa y se realizó una nueva facturación más se omitió reversar la operación antes registrada.

F. 
César Morán
Asistente de Auditoría

F. 
Beatriz Gaytán
Supervisora de Auditoría



ESPAÑA AUDITORES
AUDITING & CONSULTING

PT.	V-03	(3/3)
Hecho por:	C.M	21/04/2017
Revisado por:	B.G	24/04/2017

PILARES SÓLIDOS, S.A.
Auditoría al rubro de ingresos
Revisión facturación por ventas de viviendas
Auditoría al 31 de diciembre del 2016
(Cifras expresadas en Quetzales)

Revisión de transferencias bancarias

Transferencia No.	Fecha	Banco	Monto	Ref.
B-E 132548	20/01/2016	Banco la Excelencia, S.A.	1,038,000	☞
B-E 133072	11/02/2016	Banco la Excelencia, S.A.	1,030,596	
B-E 133114	28/02/2016	Banco la Excelencia, S.A.	1,131,250	
B-E 133085	16/02/2016	Banco la Excelencia, S.A.	1,012,547	
B-E 134092	08/05/2016	Banco la Excelencia, S.A.	1,267,000	
B-E 135024	22/07/2016	Banco la Excelencia, S.A.	1,040,169	
B-E 135045	29/07/2016	Banco la Excelencia, S.A.	1,356,046	
B-E 137522	23/09/2016	Banco la Excelencia, S.A.	1,257,000	
B-E 138045	17/11/2016	Banco la Excelencia, S.A.	1,006,079	
B-E 139032	02/12/2016	Banco la Excelencia, S.A.	1,255,000	
B-E 139054	15/12/2016	Banco la Excelencia, S.A.	1,012,102	
B-E 139065	22/12/2016	Banco la Excelencia, S.A.	1,025,000	☛
Total			13,430,790	V-03 (2/3)
Saldo Facturación			13,430,790	
Diferencia			-	

Revisión recibos de caja

Transferencia No.	Fecha	Banco	Monto	Ref.
RC-1325	20/01/2016	Fernando López Cruz	1,038,000	⊙
RC-1335	11/02/2016	Victor Manuel Herrera	1,030,596	
RC-1336	28/02/2016	Jefferson Manuel Corzantes	1,131,250	
RC-1340	16/02/2016	Carlos Dávila	1,012,547	
RC-1343	08/05/2016	Jesús Sanchez	1,267,000	
RC-1345	22/07/2016	Norberto Cabrera	1,040,169	
RC-1357	29/07/2016	Ángel Arango	1,356,046	
RC-1362	23/09/2016	Vivian Lechuga	1,257,000	
RC-1370	17/11/2016	Leonardo Orozco	1,006,079	
RC-1377	02/12/2016	Adela Contreras Robledo	1,255,000	
RC-1382	15/12/2016	Rafael Contreras Morales	1,012,102	
RC-1385	22/12/2016	Ariany Calderón	1,025,000	☛
Total			13,430,790	
Saldo transferencia			13,430,790	
Diferencia			-	

Conclusión:

Con base a nuestra revisión de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, se concluye que los saldos que presenta el rubro del ingresos son razonables del 01 de enero al 31 de diciembre de 2016.

F.

César Morán
Asistente de Auditoría

F.

Beatriz Gaytán
Supervisora de Auditoría



ESPAÑA AUDITORES
AUDITING & CONSULTING

PT.	V-04	
Hecho por:	B.G	25/04/2017
Revisado por:	M.T	27/04/2017

PILARES SÓLIDOS, S.A.
Auditoría al rubro de ingresos
Revisión facturación por enganches
Auditoría al 31 de diciembre del 2016
(Cifras expresadas en Quetzales)

Objetivo

Verificar la integridad de los ingresos registrados por concepto de los enganches recibidos, cotejando que se cumplan ciertos atributos estipulados en este papel de trabajo.

Procedimiento

- Se solicitó las facturaciones por los enganches facturados de los últimos dos proyectos que actualmente se encuentran en su fase de ventas.
- Se verificó que los enganches facturados cumplieran con ciertos atributos estipulados en este papel de trabajo
- De no cumplirse con algún atributo, se indagará con la administración la desviación identificada.

Proyecto	Total facturado	Ingreso por:	Evaluar	Ref.
El Pinar	1,598,226	Enganche fraccionado	SI	V-05
El Olivo	1,809,312	Enganche fraccionado	SI	V-06
Sauce	535,487	Enganche fraccionado	NO	a/
V-Valle	452,678	Enganche fraccionado	NO	a/
las Flores	482,564	Enganche fraccionado	NO	a/
El Prado	445,678	Enganche fraccionado	NO	a/
V-Linda	458,354	Enganche fraccionado	NO	a/
Buganvilla	468,000	Enganche fraccionado	NO	a/
Palermo	475,483	Enganche fraccionado	NO	a/
Niza	445,000	Enganche fraccionado	NO	a/
Total	7,170,782			

Resumen de Revisión

Monto revisado por ventas de casas
Monto revisado por enganches
Monto no revisado
Total de ingresos

Totales	Porcentaje
13,430,790	65%
3,407,538	16%
3,763,244	19%
20,601,572	100%

a/	Derivado que el proceso de facturación, registro del ingreso, emisión de constancias de pago, es realizado por una sola persona, se revisó la documentación física de las ventas realizadas durante el 2016, se solicitó las facturaciones realizadas por concepto de enganches durante el 2016, por los últimos 2 proyectos en ejecución, con lo cual se cubre la revisión del 81% del total de ingresos, por los enganches de proyectos de años anteriores, no se realizó procedimiento de auditoría adicional y representa el 19% del total de los ingresos.
----	---

No.	Atributo
1	Verificar que exista contrato de compra-venta debidamente firmado por las partes interesadas.
2	Verificar que por cada facturación se elabore con base al enganche estipulado en el contrato de compra venta.
3	Verificar el nombre de la persona a quien se realizó la facturación.
4	Verificar que las facturaciones se realicen utilizando la serie correcta, serie "C" Ventas, serie "A" enganches fraccionados.
5	Verificar que el monto facturado se encuentre registrado correctamente.
6	Verificar que exista documento que soporte el cobro realizado y se encuentre registrado correctamente.
7	Verificar que se extiendan recibos de caja.
8	Verificar si la factura posee recibo de caja.
9	Cotejar que los enganches correspondan a viviendas vendidas de los últimos proyectos en ejecución.
10	Verificar que las facturaciones se encuentren registradas y aplicadas al proyecto que corresponden.

✓ Cumple
x No Cumple
N/A No Aplica

F.


Beatriz Gaytán
Supervisora de Auditoría

F.


Miguel Turuy



ESPAÑA AUDITORES
AUDITING & CONSULTING

PT.	V-05	(1/4)
Hecho por:	C.M	25/04/2017
Revisado por:	B.G	27/04/2017

PILARES SÓLIDOS, S.A.
Auditoría al rubro de ingresos
Revisión facturación por enganche (El Pinar)
Auditoría al 31 de diciembre del 2016
(Cifras expresadas en Quetzales)

Objetivo
Verificar la razonabilidad de los saldos registrados por concepto de ingresos por enganches, correspondientes al Condominio El Pinar.

Procedimiento
- Solicitar las facturas, documento de pago, recibos de caja, que soporten los ingresos registrados por concepto de enganches recibidos del
- Verificar el cumplimiento de los atributos, establecidos en el papel de trabajo (V-04)

Proyecto	Cliente	Enero	Febrero	Marzo	Total	Ref.	Cumplimiento de atributos													
							1	2	3	4	5	6	7	8	9	10				
El Pinar	Victor Manuel Herrera	-	198,972	-	198,972	7*	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Pinar	Carlos Dávila	-	4,450	4,450	8,900		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Pinar	Brigido Harwy Vásquez Oliva	8,900	4,450	4,450	17,800		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Pinar	Lesther David García Hernandez	4,450	4,450	4,450	13,350		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Pinar	Aldo Enrique Gutiérrez Caballeros	4,450	4,450	4,450	13,350		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Pinar	Byron Estuardo Valle Arévalo	4,450	4,450	4,450	13,350		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Pinar	Carlos Eduardo Veliz Ángel	8,900	7,599	13,350	29,849		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Pinar	Christian Davis Angel Cordón Sosa	4,450	4,450	4,450	13,350		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Pinar	Daniel Estuardo Gómez Alva	4,450	4,450	4,450	13,350		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Pinar	Danny Israel Cuc Revolorio	4,450	4,450	4,450	13,350		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Pinar	Dora Herlinda López Marroquín	4,450	4,450	4,450	13,350		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Pinar	Gerson Alfonso Ruiz Lemus	4,450	4,450	4,450	13,350		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
		53,400	251,072	57,850	362,322		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

F. 
César Morán
Asistente de Auditoría

F. 
Beatriz Gaytán
Supervisora de Auditoría



ESPAÑA AUDITORES
AUDITING & CONSULTING

PT.	V-05	(2/4)
Hecho por:	C.M	25/04/2017
Revisado por:	B.G	27/04/2017

PILARES SÓLIDOS, S.A.
Auditoría al rubro de ingresos
Revisión facturación por enganche (El Pinar)
Auditoría al 31 de diciembre del 2016
(Cifras expresadas en Quetzales)

Objetivo

Verificar la razonabilidad de los saldos registrados por concepto de ingresos por enganches, correspondientes al Condominio El Pinar.

Procedimiento

- Solicitar las facturas, documento de pago, recibos de caja, que soporten los ingresos registrados por concepto de enganches recibidos
- Verificar el cumplimiento de los atributos, establecidos en el papel de trabajo (V-04)

Proyecto	Cliente	Abril	Mayo	Junio	Total	Ref.
El Pinar	Carlos Dávila	4,450	4,450	4,450	13,350	✓
El Pinar	Brígido Harwy Vasquez Oliva	4,450	4,450	4,450	13,350	✓
El Pinar	Lesther David García Hernandez	4,450	4,450	4,450	13,350	✓
El Pinar	Aldo Enrique Gutiérrez Caballeros	4,450	4,450	13,350	22,250	✓
El Pinar	Byron Estuardo Valle Arévalo	4,450	4,450	4,450	13,350	✓
El Pinar	Carlos Eduardo Veliz Ángel	4,450	13,350	4,450	22,250	✓
El Pinar	Christian Davis Ángel Cordón Sosa	4,450	4,450	4,450	13,350	✓
El Pinar	Daniel Estuardo Gómez Alva	4,450	4,450	4,450	13,350	✓
El Pinar	Danny Israel Cuc Revolorio	4,450	13,350	4,450	22,250	✓
El Pinar	Dora Herlinda López Marroquin	4,450	4,450	4,450	13,350	✓
El Pinar	Gerson Alfonso Ruiz Lemus	4,450	4,450	4,450	13,350	✓
		48,950.00	66,750	57,850	173,550	

Cumplimiento de atributos

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

F. 
César Morán
Asistente de Auditoría

F. 
Beatriz Gaytan
Supervisora de Auditoría



ESPAÑA AUDITORES
AUDITING & CONSULTING

PILARES SÓLIDOS, S.A.

Auditoría al rubro de ingresos

Revisión facturación por enganche (El Pinar)

Auditoría al 31 de diciembre del 2016

(Cifras expresadas en Quetzales)

PT.	V-05	(3/4)
Hecho por:	C.M	25/04/2017
Revisado por:	B.G	27/04/2017

Objetivo

Verificar la razonabilidad de los saldos registrados por concepto de ingresos por enganches, correspondientes al Condominio El Pinar.

Procedimiento

- Solicitar las facturas, documento de pago, recibos de caja, que soporten los ingresos registrados por concepto de enganches recibidos del
- Verificar el cumplimiento de los atributos, establecidos en el papel de trabajo (V-04)

Proyecto	Cliente	Cumplimiento de atributos							Ref.										
		Julio	Agosto	Septiembre	total	1	2	3		4	5	6	7	8	9	10			
El Pinar	Norberto Cabrera	208,034	-	-	208,034	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Pinar	Vivian Lechuga	-	-	251,400	251,400	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Pinar	Carlos Dávila	4,450	4,450	4,450	13,350	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Pinar	Brígido Harwy Vásquez Oliva	4,450	4,450	4,450	13,350	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Pinar	Lesther David García Hernández	4,450	4,450	4,450	13,350	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Pinar	Aldo Enrique Gutiérrez Caballeros	22,250	4,450	4,450	31,150	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Pinar	Byron Estuardo Valle Arévalo	4,450	4,450	4,450	13,350	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Pinar	Carlos Eduardo Veliz Ángel	4,450	4,450	4,450	13,350	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Pinar	Christian Davis Ángel Córdón Sosa	4,450	4,450	4,450	13,350	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Pinar	Daniel Estuardo Gómez Alva	22,250	4,450	4,450	31,150	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Pinar	Danny Israel Cuc Revolorito	4,450	4,450	4,450	13,350	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Pinar	Dora Herlinda López Marroquín	4,450	4,450	4,450	13,350	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Pinar	Gerson Alfonso Ruiz Lemus	4,450	4,450	4,450	13,350	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
		292,584	48,950	300,350	641,884	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

F.

(Signature of César Morán)

César Morán
Asistente de Auditoría

F.

(Signature of Beatriz Gaytán)

Beatriz Gaytán
Supervisora de Auditoría



ESPAÑA AUDITORES
AUDITING & CONSULTING

PILARES SÓLIDOS, S.A.

Auditoría al rubro de ingresos

Revisión facturación por enganche (El Pinar)

Auditoría al 31 de diciembre del 2016

(Cifras expresadas en Quetzales)

PT.	V-05	(4/4)
Hecho por:	C.M	25/04/2017
Revisado por:	B.G	27/04/2017

Objetivo

Verificar la razonabilidad de los saldos registrados por concepto de ingresos por enganches, correspondientes al Condominio El Pinar.

Procedimiento

- Solicitar las facturas, documento de pago, recibos de caja, que soporten los ingresos registrados por concepto de enganches recibidos del
- Verificar el cumplimiento de los atributos, establecidos en el papel de trabajo (V-04)

Proyecto	Cliente	Octubre	Noviembre	Diciembre	Total	Ref.	Cumplimiento de atributos													
							1	2	3	4	5	6	7	8	9	10				
El Pinar	Rafael Contreras Morales	-	-	202,420	202,420	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Pinar	Carlos Dávila	4,450	4,450	4,450	13,350		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Pinar	Leonardo Orozco	-	-	4,450	8,900		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Pinar	Briqido Harwy Vásquez Oliva	4,450	4,450	4,450	13,350		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Pinar	Lesther David García Hernández	4,450	4,450	22,250	31,150		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Pinar	Aldo Enrique Gutiérrez Caballeros	4,450	13,350	4,450	22,250		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Pinar	Byron Estuardo Valle Arévalo	4,450	4,450	4,450	13,350		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Pinar	Carlos Eduardo Veliz Ángel	4,450	4,450	4,450	13,350		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Pinar	Christian Davis Ángel Córdón Sosa	4,450	4,450	4,450	13,350		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Pinar	Daniel Estuardo Gómez Alva	4,450	4,450	22,250	31,150		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Pinar	Danny Israel Cuc Revolorio	4,450	4,450	4,450	13,350		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Pinar	Dora Herlinda López Marroquín	4,450	13,350	13,350	31,150		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Pinar	Gerson Alfonso Ruiz Lemus	4,450	4,450	4,450	13,350		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
		48,950	71,200	300,320	420,470		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

F.

César Morán
Asistente de Auditoría

F.

Beatriz Gaytán
Supervisora de Auditoría



ESPAÑA AUDITORES
AUDITING & CONSULTING

PILARES SÓLIDOS, S.A.

Auditoría al rubro de ingresos
Revisión facturación por enganche (Los Olivos)
Auditoría al 31 de diciembre del 2016
(Cifras expresadas en Quetzales)

PT.	V-06	(1/4)
Hecho por:	C.M	25/04/2017
Revisado por:	B.G	27/04/2017

Objetivo

Verificar la razonabilidad de los saldos registrados por concepto de ingresos por enganches, correspondientes al Condominio Los Olivos

Procedimiento

- Solicitar las facturas, documento de pago, recibos de caja, que soporten los ingresos registrados por concepto de enganches recibidos del Condominio El Pinar
- Verificar el cumplimiento de los atributos, establecidos en el papel de trabajo (V-04)

Proyecto	Cliente	Enero			Febrero			Marzo			Total			Ref.
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			
El Olivo	Fernando López Cruz	4,450	4,450	4,450	4,450	4,450	4,450	4,450	4,450	13,350	✓	✓	✓	✓
El Olivo	Héctor Humberto Girón Cardona	4,450	4,450	4,450	4,450	4,450	-	-	-	8,900	✓	✓	✓	✓
El Olivo	Jorge Alberto Gonzalez Salazar	4,450	4,450	4,450	4,450	4,450	4,450	4,450	4,450	13,350	✓	✓	✓	✓
El Olivo	Jorge Estuardo Morales Quiñonez	4,450	4,450	4,450	4,450	4,450	4,450	4,450	4,450	13,350	✓	✓	✓	✓
El Olivo	Juan Armando Jacobo Pérez	4,450	4,450	4,450	4,450	4,450	4,450	4,450	4,450	13,350	✓	✓	✓	✓
El Olivo	Karin Suceley Paz Reyes	4,450	4,450	4,450	4,450	4,450	-	-	-	8,900	✓	✓	✓	✓
El Olivo	Laura Denisse Fuentes Sosa	4,450	4,450	4,450	4,450	4,450	4,450	4,450	4,450	13,350	✓	✓	✓	✓
El Olivo	Melvin David Reyes Flores	4,450	4,450	4,450	4,450	4,450	4,450	4,000	4,000	12,900	✓	✓	✓	✓
El Olivo	Mynor Rolando Jol Menchú	2,500	4,450	4,450	4,450	4,450	4,450	4,450	4,450	11,400	✓	✓	✓	✓
El Olivo	Sandra Patricia Rojas Vásquez	4,450	4,450	4,450	4,450	4,450	4,450	4,450	4,450	13,350	✓	✓	✓	✓
El Olivo	Sergio David González Pérez	4,450	4,450	4,450	4,450	4,450	4,450	4,450	4,450	13,350	✓	✓	✓	✓
El Olivo	Sergio Genaro Martínez Pérez	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	-	-	-	6,000	✓	✓	✓	✓
El Olivo	Sharon Karina Hernández Rivas	4,450	4,450	4,450	4,450	4,450	4,450	4,450	4,450	13,350	✓	✓	✓	✓
El Olivo	Walter Harrison Prado Garcia	3,000	3,000	3,000	4,450	4,450	2,000	2,000	2,000	9,450	✓	✓	✓	✓
El Olivo	Wilmar Alier Valleclos Castro	4,450	4,450	4,450	4,450	4,450	4,450	4,450	4,450	13,350	✓	✓	✓	✓
El Olivo	Erwin Guillermo Paz Martínez	4,450	4,450	4,450	4,450	4,450	3,000	3,000	3,000	11,900	✓	✓	✓	✓
Total		66,350	62,300	62,300	60,950	60,950	60,950	60,950	60,950	189,600	✓	✓	✓	✓

F. César Morán
Asistente de Auditoría

F. Beatriz Gaytán
Supervisora de Auditoría



ESPAÑA AUDITORES
AUDITING & CONSULTING

PILARES SÓLIDOS, S.A.

Auditoría al rubro de ingresos
Revisión facturación por enganche (Los Olivos)
Auditoría al 31 de diciembre del 2016
(Cifras expresadas en Quetzales)

PT.	V-06	(2/4)
Hecho por:	C.M	25/04/2017
Revisado por:	B.G	27/04/2017

Objetivo

Verificar la razonabilidad de los saldos registrados por concepto de ingresos por enganches, correspondientes al Condominio Los Olivos

Procedimiento

- Solicitar las facturas, documento de pago, recibos de caja, que soporten los ingresos registrados por concepto de enganches recibidos del Condominio El Pinar
- Verificar el cumplimiento de los atributos, establecidos en el papel de trabajo (V-04)

Proyecto	Cliente	Abril	Mayo	Junio	Total	Ref.	Cumplimiento de atributos																
							1	2	3	4	5	6	7	8	9	10							
El Olivo	Fernando López Cruz	4,450	4,450	4,450	13,350	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
El Olivo	Jesús Sánchez	-	4,450	4,450	8,900	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Olivo	Héctor Humberto Girón Cardona	2,000	4,000	4,450	10,450	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Olivo	Jorge Alberto González Salazar	4,450	3,556	4,450	12,456	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Olivo	Jorge Estuardo Morales Quiñónez	4,450	4,450	6,239	15,139	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Olivo	Juan Armando Jacobo Pérez	4,450	2,000	4,450	10,900	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Olivo	Karin Suzeay Paz Reyes	4,450	4,450	3,000	11,900	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Olivo	Laura Denisse Fuentes Sosa	2,500	4,450	4,450	11,400	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Olivo	Melvin David Reyes Flores	3,000	-	4,450	7,450	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Olivo	Mynor Rolando Jaj Menchú	4,450	4,450	3,000	11,900	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Olivo	Sandra Patricia Rojas Vásquez	4,450	3,000	4,450	11,900	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Olivo	Sergio David González Pérez	4,450	2,000	4,450	10,900	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Olivo	Sergio Genaro Martínez Pérez	2,500	4,450	4,450	11,400	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Olivo	Sharon Karina Hernández Rivas	4,450	4,450	4,450	13,350	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Olivo	Walter Harrison Prado García	4,450	4,450	3,000	11,900	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Olivo	Wilmar Aller Valleclos Castro	4,450	4,450	4,450	13,350	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Olivo	Erwin Guillermo Paz Martínez	4,450	-	4,450	8,900	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Total		63,400.00	59,066	73,069	195,544		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

F.

F.

César Morán
Asistente de Auditoría

Beatriz Gaytán
Supervisora de Auditoría



ESPAÑA AUDITORES
AUDITING & CONSULTING

PILARES SÓLIDOS, S.A.

Auditoría al rubro de ingresos
Revisión facturación por enganche (Los Olivos)
Auditoría al 31 de diciembre del 2016
(Cifras expresadas en Quetzales)

PT.	V-06	(3/4)
Hecho por:	C.M	25/04/2017
Revisado por:	B.G	27/04/2017

Objetivo

Verificar la razonabilidad de los saldos registrados por concepto de ingresos por enganches, correspondientes al Condominio Los Olivos

Procedimiento

- Solicitar las facturas, documento de pago, recibos de caja, que soporten los ingresos registrados por concepto de enganches recibidos del Condominio El Pinar
- Verificar el cumplimiento de los atributos, establecidos en el papel de trabajo (V-04)

Proyecto	Cliente	Julio	Agosto	Septiembre	Total	Ref.	Cumplimiento de atributos													
							1	2	3	4	5	6	7	8	9	10				
El Olivo	Julio Girona	243,359	-	-	243,359	←	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Olivo	Ángel Arango	271,209	-	-	271,209		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Olivo	Fernando López Cruz	25,000	4,450	4,450	33,900		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Olivo	Jesús Sánchez	4,450	4,450	4,450	13,350		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Olivo	Héctor Humberto Giron Cardona	4,450	4,450	4,450	13,350		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Olivo	Jorge Alberto González Salazar	4,450	4,450	4,450	13,350		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Olivo	Jorge Estuardo Morales Quiñónez	4,450	4,450	4,450	13,350		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Olivo	Juan Armando Jacobo Pérez	4,450	4,450	2,000	10,900		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Olivo	Karin Sucely Paz Reyes	4,450	3,000	-	7,450		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Olivo	Laura Denisse Fuentes Sosa	4,450	4,450	2,500	11,400		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Olivo	Melvin David Reyes Flores	4,450	4,450	4,450	13,350		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Olivo	Mynor Rolando Jij Menchú	4,450	4,450	4,450	13,350		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Olivo	Sandra Patricia Rojas Vásquez	3,000	3,000	4,450	10,450		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Olivo	Sergio David González Pérez	-	4,450	2,500	6,950		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Olivo	Sergio Genaro Martínez Pérez	4,450	4,450	-	8,900		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Olivo	Sharon Kairina Hernández Rivas	4,450	4,450	3,000	11,900		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Olivo	Walter Harrison Prado García	4,450	4,450	4,450	13,350		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Olivo	Wilmer Alier Vallecios Castro	4,450	4,450	4,450	13,350		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Olivo	Erwin Guillermo Paz Martínez	4,450	4,450	4,450	13,350		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Total		604,868	72,750	58,950	736,568		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

F.

César Morán
Asistente de Auditoría

F.

Beatriz Gaytán
Supervisora de Auditoría



ESPAÑA AUDITORES
AUDITING & CONSULTING

PT.	V-06	(4/4)
Hecho por:	C.M	25/04/2017
Revisado por:	B.G	27/04/2017

PILARES SÓLIDOS, S.A.
Auditoría al rubro de Ingresos
Revisión facturación por enganche (Los Olivos)
Auditoría al 31 de diciembre del 2016
(Cifras expresadas en Quetzales)

Objetivo

Verificar la razonabilidad de los saldos registrados por concepto de ingresos por enganches, correspondientes al Condominio Los Olivos

Procedimiento

- Solicitar las facturas, documento de pago, recibos de caja, que soporten los ingresos registrados por concepto de enganches recibidos del Condominio El Pinar
- Verificar el cumplimiento de los atributos, establecidos en el papel de trabajo (V-04)

Cumplimiento de atributos

Proyecto	Cliente	Octubre	Noviembre	Diciembre	Total	Ref.																	
						1	2	3	4	5	6	7	8	9	10								
El Olivo	Adela Contreras Robledo	-	-	251,000	251,000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
El Olivo	Ariany Calderón	-	-	205,000	205,000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Olivo	Fernando López Cruz	4,450	4,450	36,000	43,900	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Olivo	Jesús Sánchez	4,450	4,450	4,450	13,350	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Olivo	Héctor Humberto Girón Cardona	4,450	4,450	4,450	13,350	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Olivo	Jorge Alberto González Salazar	4,450	4,450	4,450	13,350	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Olivo	Jorge Estuardo Morales Quilfóñez	4,450	4,450	4,450	13,350	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Olivo	Juan Armando Jacobo Pérez	2,000	3,000	4,450	9,450	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Olivo	Karin Sucely Paz Reyes	4,450	4,450	4,450	13,350	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Olivo	Laura Denisse Fuentes Sosa	2,500	4,450	2,500	9,450	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Olivo	Melvin David Reyes Flores	4,450	3,000	4,450	11,900	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Olivo	Mynor Rolando Jol Menchú	4,450	4,450	4,450	13,350	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Olivo	Sandra Patricia Rojas Vásquez	3,000	2,500	3,000	8,500	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Olivo	Sergio David González Pérez	4,450	4,450	4,450	13,350	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Olivo	Sergio Genaro Martínez Pérez	-	4,450	4,450	8,900	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Olivo	Sharon Karina Hernández Rivas	4,450	3,000	4,450	11,900	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Olivo	Walter Harrison Prado García	4,450	4,450	4,450	13,350	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Olivo	Wilmar Aller Vallecillos Castro	4,450	4,450	3,000	11,900	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
El Olivo	Erwin Guillermo Paz Martínez	-	4,450	4,450	8,900	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Total		60,900	69,350	557,350	687,600	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

F.

César Morán
Asistente de Auditoría

F.

Beatriz Gaytán
Supervisora de Auditoría



ESPAÑA AUDITORES
AUDITING & CONSULTING

PT.	V-07	
Hecho por:	C.M	28/04/2017
Revisado por:	B.G	02/05/2017

PILARES SÓLIDOS, S.A.
Auditoría al rubro de ingresos
Corte de formas
Auditoría al 31 de diciembre del 2016
(Cifras expresadas en Quetzales)

Objetivo:

Verificar la existencia e integridad de las facturas y notas de crédito que utiliza la empresa, verificando que las series sean autorizadas por la Superintendencia de Administración Tributaria - SAT-

Procedimiento:

- Obtener copia de la última factura emitida durante el periodo 2016 y la primera emitida en el 2017.
- Verificar el registro adecuado de las mismas en el periodo correspondiente.

FACTURAS

Última factura emitida en 2016, Serie "C"

Datos de la factura				
No.	Fecha	Cliente	Valor	Ref.
18664	22/12/2016	Ariany Calderón	1,025,000	<input checked="" type="checkbox"/>

Primera factura emitida en 2017, Serie "C"

Datos de la factura				
No.	Fecha	Cliente	Valor	Ref.
18665	02/01/2017	Minora Elizabeth Rodas	1,035,000	<input checked="" type="checkbox"/>

Última factura emitida en 2016, Serie "A"

Datos de la factura				
No.	Fecha	Cliente	Valor	Ref.
22369	22/12/2016	Fernando López Cruz	35,000.00	<input checked="" type="checkbox"/>

Primera factura emitida en 2017, Serie "A"

Datos de la factura				
No.	Fecha	Cliente	Valor	Ref.
22370	06/01/2016	Christian Davis Ángel Cordón Sosa	4,450.00	<input checked="" type="checkbox"/>

NOTAS DE CRÉDITO

La última N/C emitida en el 2016, 04/12/2016 fue la No. A-149, la primer N/C, pendiente de uso al inicio del 2017 es la No. A-150

Conclusión:

Con base en nuestro procedimiento de auditoría realizado en el corte de formas de los documentos que utiliza la Compañía, concluimos que los mismos se encuentran registrados en el periodo correcto, según los documentos observados físicamente.

F. 
César Morán
Asistente de Auditoría

F. 
Beatriz Gaytán
Supervisora de Auditoría

4.11 Cédulas de ajustes y reclasificaciones



ESPAÑA AUDITORES
AUDITING & CONSULTING

PT.	V-08	
Hecho por:	C.M	28/04/2017
Revisado por:	B.G	02/05/2017

PILARES SÓLIDOS, S.A.
Auditoría al rubro de ingresos
Ajustes y Reclasificaciones
Auditoría al 31 de diciembre del 2016
(Cifras expresadas en Quetzales)

No. Cuenta	Descripcion	Ref.	Debe	Haber
AJ-01	AR/1			
Activo				
	Caja y Bancos		35,736	
Resultados				
Ingresos	Ventas condominio El Pinar			35,736
			35,736	35,736
			^	^
	Registro incorrecto de la factura No. 18650 a nombre del Sr. Victor Manuel Herrera, la cual se registro por un monto de Q. 994,861, siendo lo correcto 1,030,596, venta correspondiente a condominio El Pinar			
	La administración procedio a realizar el ajuste			
AJ-02	AR/2			
Resultados				
Ingresos	Ventas condominio Los Olivos		1,216,793	
Pasivo	IVA por pagar		146,015	
Activo	Caja y Bancos			1,362,808
			1,362,808	1,362,808
			^	^
	Registro de una venta no realizada, el cliente cambio el modelo de la casa que deseaba adquirir por tal motivo re realizó una nueva facturación..			
	La administración procedio a realizar el ajuste			
AJ-03	AR/3			
Activo				
	Caja y Bancos		1,267,000	
Resultados				
Ingresos	Ventas condominio El Pinar			1,131,250
Pasivo	IVA por pagar			135,750
			1,267,000	1,267,000
			^	^
	Registro de una venta de vivienda realizada la cual no había sido registrada en los registros contables.			
	La administración procedio a realizar el ajuste			

F. 
César Morán
Asistente de Auditoría

F. 
Beatriz Gaytán
Supervisora de Auditoría



4.12. Carta de representación

Guatemala, 12 de mayo de 2016

Señores
España Auditores, S.A.
Contadores Públicos y Auditores
0ª avenida 00-00 Zona 0, Torre 0, Nivel 0
Ciudad Guatemala

Estimados Señores:

Emitimos esta carta en relación con su auditoría al rubro de ingresos de la Constructora Pilares Sólidos, S.A., por el año terminado al 31 de diciembre del 2016, con el objetivo de emitir opinión sobre si el rubro de ingresos presenta razonablemente en todos sus aspectos importantes las operaciones realizadas de Pilares Sólidos, S.A., al 31 de diciembre del 2016, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

Confirmamos que somos responsables por lo siguiente:

- a. Preparación y presentación razonable del rubro de ingresos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).
- b. El diseño, implementación y mantenimiento de un control interno pertinente para (1) permitir la preparación y presentación del rubro de ingresos, que


no contengan errores materiales, ya sea debido a fraude o error, y (2) para prevenir y detectar fraudes.


Algunas manifestaciones en esta carta se califican como limitadas a asuntos significativos. Un asunto es considerado significativo, independientemente de su magnitud, si involucra una omisión o declaración incorrecta de una información contable la cual, de acuerdo con las circunstancias que lo rodean, hace probable que el criterio de una persona ecuánime que confía en la información contable, pueda ser modificado o influenciado por dicha omisión o declaración incorrecta.

Confirmamos, según nuestro leal saber y entender, las siguientes manifestaciones hechas a ustedes durante su examen:

1. El rubro de ingresos está presentado, de acuerdo a las políticas y prácticas incluidas en Las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).
2. Hemos puesto a disposición de todos:
 - a. Los registros de contabilidad e información financiera relativa.
 - b. Actas de las reuniones de accionistas, directores y comités de directores, o resúmenes de acciones de reuniones recientes para los que no se han preparado las actas correspondientes.
3. No se ha recibido comunicaciones de entidades reguladoras relacionadas con el incumplimiento de, o deficiencias en, aspectos financieros.

4. No tenemos conocimiento de algún fraude ni sospecha de fraude que afecte a la compañía y que involucre a: (a) la gerencia de la compañía, (b) los empleados con roles importantes de controles internos sobre los reportes financieros, (c) otros, donde el fraude pudiera tener un efecto importante sobre el rubro de ingresos.
5. No tenemos conocimiento de alguna acusación de fraude o sospecha de fraude que afecte al rubro de ingresos de la compañía, la cual hayan sido recibidas en comunicaciones de los empleados, empleados retirados, analistas, reguladores, vendedores inminentes, u otros.
6. Al 31 de diciembre de 2016, confirmamos que nuestra abogada y asesora legal es, Licda. Aracely Paredes. Dicho abogado y asesor no posee a su cargo ningún caso significativo que impacte las cifras de los estados financieros a dicha fecha.
7. No han ocurrido eventos después del 31 diciembre de 2016, pero antes de 15 de marzo de 2017, fecha en la cual los estados financieros han sido autorizados para su emisión, que requieran consideración como ajustes o revelaciones en los estados financieros.
8. Hemos revelado todos los términos de ventas, incluyendo todos los derechos de devolución o ajuste en los precios y todas las provisiones de garantía.

F. 
Lic. Carlos Morales
Contador General

F. 
Lic. Javier Monsanto
Gerente Financiero

4.13. Informe de auditoría

Pilares Sólidos, S.A.

Estados de resultados, por el rubro de ingresos auditado
al 31 de diciembre de 2016, e
Informe de los Auditores Independientes de
Fecha 15 de Mayo de 2017

España Auditores, S.A.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de

Pilares Sólidos, S.A.

Opinión

Hemos auditado el rubro de ingresos de Pilares Sólidos, S.A., por el año terminado al 31 de diciembre de 2016.

En nuestra opinión, el rubro de ingresos de Pilares Sólidos, por el año terminado el 31 de diciembre de 2016, ha sido preparado, en todos sus aspectos materiales, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

Fundamento para la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección

Responsabilidades del auditor sobre el rubro de ingresos. Somos independientes de Pilares Sólidos, S.A., de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de ética del IESBA), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Responsabilidades de la Administración y Encargados del Gobierno de la Entidad en Relación al rubro de ingresos

La administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable del rubro de ingresos de conformidad con las prácticas contables derivadas de las disposiciones incluidas en Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación del rubro de ingresos libre de error material, debido a fraude o error.

Los encargados del gobierno de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor Sobre el Rubro de Ingresos

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si el rubro de ingresos se encuentra libre de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un dictamen de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad

razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, siempre detecte errores materiales cuando existan. Los errores pueden deberse a fraude o error, y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en el rubro de ingresos.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales del rubro de ingresos, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que es suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material que resulte de un fraude es mayor de las que resulten de un error, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisión intencional, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la anulación del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría para diseñar procedimientos de auditoría apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

- Concluimos sobre lo adecuado del uso por la administración de la base contable de empresa en funcionamiento y, con base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no incertidumbre material en relación a eventos o condiciones que pueden originar una duda significativa sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, estamos obligados a señalar en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones relacionadas con el rubro de ingresos o, si tales revelaciones son inadecuadas, a modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida a la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de continuar como empresa en funcionamiento.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y sus revelaciones correspondientes realizadas por la administración.

Nos comunicamos con aquellos encargados de gobierno de la Compañía con respecto a, entre otros asuntos, el enfoque planeado y la oportunidad de la auditoría y los hallazgos de auditoría significativos, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.



Lic. Roberto Mijangos
Colegiado CPA 11606

Guatemala, 15 de mayo de 2017.

PILARES SÓLIDOS, S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

1. Constitución y operaciones

Pilares Sólidos, S.A., es una Sociedad Anónima guatemalteca, fue constituida con forme a la leyes de la República de Guatemala, el 1 de junio del año 2010, para operar por tiempo indefinido. Su principal actividad es la construcción, desarrollo, promoción, administración y venta de viviendas.

2. Bases de preparación

a) Declaración de cumplimiento

Las políticas contables que la Compañía utiliza para la preparación y presentación del rubro de ingresos, están de acuerdo con las prácticas contables derivadas de la aplicación de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

b) Bases de medición

El rubro de ingresos se prepara sobre la base del costo histórico, utilizando las políticas contables que se describen en la nota 3.

c) Moneda de presentación

El rubro de ingresos esta expresado en Quetzales (Q.), moneda oficial de la República de Guatemala. Cuya cotización en el mercado bancario con relación al dólar de los Estados Unidos de América al 31 de diciembre de 2016, era de Q. 7.52213 por US\$ 1.00.

3. Políticas contables significativas

El rubro de ingresos ha sido preparado en todos sus aspectos materiales con base a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES). La información contenida en el rubro adjunto y sus notas son responsabilidad de la administración.

Las principales políticas contables utilizadas para la elaboración y presentación del rubro de ingresos se detallan a continuación.

- I. El reconocimiento de los ingresos se realiza por el método de lo devengado.

4. Ingresos

Al 31 de diciembre, se integran de la siguiente manera:

Ingresos por ventas	13,430,790
Ingresos por enganches	7,170,782
Total	20,601,572

4.14. Carta a la gerencia

Guatemala, 15 de mayo de 2017.

Señores
Junta Directiva
Pilares Sólidos, S.A.
Calzada Aguilar Batres 28-15, Zona 12
Ciudad Guatemala

Estimados Señores:


Como parte de la revisión que efectuamos al rubro de ingresos de la empresa constructora Pilares Sólidos, S.A., por el período terminado al 31 de diciembre de 2016, identificamos ciertos asuntos que llamaron nuestra atención (Ver anexo I), los cuales son trasladados a ustedes para su consideración. Los mismos no pretenden criticar la labor de ningún funcionario o empleado de la Compañía, si no brindar comentarios que coadyuven al mejoramiento y fortalecimiento de las medidas de control interno contable y administrativo.

Aun cuando el propósito de nuestra consideración de los controles internos no fue proveer una seguridad sobre los mismos, ciertos asuntos llamaron nuestra atención los cuales deseamos informarles. Los asuntos, los cuales consideramos durante nuestra auditoría se incluyen en el informe adjunto con nuestras recomendaciones.

Recomendamos establecer un plan de acción para tomar medidas correctivas sobre los asuntos incluidos en este memorándum, que permitan fortalecer los controles internos y los procedimientos administrativos - contables.

Cualquier información adicional al respecto, estamos a su disposición.

Atentamente,

F. 
Lic. Roberto Mijangos
Socio de auditoría
España Auditores, S.A.

Anexo I

Hallazgo 1: Falta de Segregación de Funciones

Condición:

Se estableció que la empresa constructora no tiene una adecuada segregación de funciones para el registro, revisión y aprobación de los ingresos, derivado que todas las actividades son realizadas por él contador general.

Causa:

La falta de contratación de personal capacitado en quienes se pueda delegar responsabilidades, se debe a, que al inicio de sus operaciones la gerencia general de la empresa por el volumen de sus transacciones, centralizó todos sus procesos con él contador general.

Efecto:

Que las operaciones financieras y contables de la empresa tengan errores o atrasos en sus registros y que la ausencia del contador general paralice las actividades financieras de la empresa constructora.

Recomendación:

La administración de la empresa, debe realizar todas las gestiones tanto administrativas como financieras, para contratar al personal que sea necesario y segregar todos los procesos que actualmente son realizados solo por él contador general.

Hallazgo 2: Falta de Manual de Políticas y Procedimientos

Condición:

Se verificó que la empresa no tiene un manual de políticas y procedimientos, que describa los procesos para el registro y autorización de los ingresos, ya que actualmente él contador general realiza todos los procesos con base en su experiencia y conocimiento adquirido durante el tiempo de laborar para la empresa.

Causa:

La falta de un manual de políticas y procedimientos para el rubro de ingresos se debe a que, cuando la empresa inicio operaciones sus procesos se fueron implementando con base a la experiencia de su personal con relación al giro del negocio.

Efecto:

Que los procesos se realicen únicamente con base en el conocimiento que su personal posee del giro del negocio, puede ocasionar que los procesos para el registro de ingresos, no se realicen en un orden específico que garantice el correcto registro en los registros contables.

Recomendación:

Elaborar un manual de políticas y procedimientos, en el cual se detallen de forma clara y comprensible los procesos que se deben de realizar para el registro de los ingresos, el cual debe ser puesto a disposición de los empleados para garantizar que los procesos se realicen correctamente.

Hallazgo 3: Falta de conciliación de los ingresos

Condición:

No se realizan conciliaciones mensuales de los ingresos por parte de la administración.

Causa:

El contador general realiza todos los procesos relacionados con los registros contables, por tal motivo no se tiene implementado realizar conciliaciones mensuales de ingresos.

Efecto:

No realizar conciliaciones mensuales de los ingresos ocasiona que se registren transacciones por ventas realizadas pero no formalizadas o la omisión de registros que afectan la integridad de los saldos reportados en el estado financiero.

Recomendación:

Asignar la conciliación del rubro de ingresos a una persona ajena al proceso, para garantizar información financiera confiable y oportuna.

CONCLUSIONES

- 1) La industria de la construcción es un sector muy importante en el desarrollo del país, generando fuentes de empleo y utilizando insumos provenientes de otras industrias tanto a nivel local como internacional, influyen significativamente en el desarrollo económico del país.
- 2) Una auditoría a un rubro específico de un estado financiero, se debe realizar con base a la Norma Internacional de Auditoría 805 – Auditorías de un solo estado financiero o de un elemento, cuenta o partida específicos de un estado financiero. El auditor al realizar una auditoría a un rubro en específico de un estado financiero, debe obtener un entendimiento general de las operaciones del negocio para realizar su planificación de auditoría y determinar los procedimientos que realizará sobre el rubro, obteniendo así una seguridad razonable que fundamenten su opinión.
- 3) El rubro de ingresos es importante para los accionistas de la empresa constructora, debido a que en éste se observa la recuperación y la posibilidad de nuevas inversiones; por tal motivo, al realizar una auditoría externa al rubro de ingresos, se verifica la razonabilidad del mismo y otorga a los accionistas seguridad y confianza con respecto a si los ingresos se están reconociendo correctamente en los registros contables.
- 4) Que una empresa constructora no tenga Políticas bien definidas para registro sus ingresos, ocasiona que se tengan que realizar ajustes por errores en sus registros, omisión de registros contables, registros sin documentación de soporte y ventas no realizadas.

RECOMENDACIONES

- 1) Derivado que el sector de la construcción tiene un rol importante en la economía del país, se recomienda a la administración mantenerse actualizado con relación a los cambios en temas fiscales y cambios económicos que sufre el país, que puedan afectar la continuidad de sus operaciones.
- 2) Es recomendable que el Contador Público y Auditor, al momento de asumir un encargo de auditoría, tenga los conocimientos necesarios, sobre las regulaciones, normas y leyes que afectan al compromiso, para poder fundamentar su base de opinión.
- 3) Que la empresa constructora contemple realizar revisiones periódicas por parte de una auditoría externa al rubro de ingresos, lo anterior es con el propósito de proteger la eficiencia de las operaciones y la confiabilidad de los resultados financieros, debido a que este rubro sirve como base para que los accionistas tomen decisiones sobre futuras inversiones.
- 4) Se recomienda a la empresa constructora, elaborar un manual de políticas y procedimientos, en el cual se detallen de forma clara y comprensible los pasos para el registro, aprobación y control y responsabilidades que le corresponden a cada personal encargado de realizar cada uno de los procedimientos antes mencionados.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. Asamblea Nacional Constituyente. (2002). Constitución Política de la República de Guatemala.
2. Betancourt, F. (2007). Derecho Romano Clásico, Universidad de Sevilla.
3. Congreso de la República de Guatemala, (1992). Decreto No. 27-92, Ley del Impuesto al Valor Agregado. Guatemala.
4. Congreso de la República de Guatemala. (1956). Decreto No. 583, Reglamento de Construcción de la Ciudad de Guatemala. Guatemala.
5. Congreso de la República de Guatemala. (1970). Decreto No. 2-70, Código de Comercio de Guatemala. Guatemala.
6. Congreso de la República de Guatemala. (1986). Decreto No. 68-86, Ley de Protección y Mejoramiento del Medio Ambiente. Guatemala.
7. Congreso de la República de Guatemala. (1998). Decreto No. 15-98, Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles. Guatemala.
8. Congreso de la República de Guatemala. (2002). Decreto No. 12-2002, Código Municipal, Reglamento específico de evaluaciones de impacto vial para el municipio de Guatemala. Guatemala.

9. Congreso de la República de Guatemala. (2012). Decreto No. 10-2012, Ley de Actualización Tributaria, Libro I, Impuesto Sobre la Renta de Guatemala. Guatemala.
10. Congreso de la República de Guatemala. (2012). Decreto No. 12-2012, Código Municipal de Guatemala. Guatemala.
11. Internacional Accounting Standards Board. (2015). NIIF para las Pymes, Sección 23: Ingresos de Actividades Ordinarias.
12. Internacional Accounting Standards Board. (2015). Norma Internacional de Información Financiera 15: Ingreso de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes.
13. International Auditing and Assurance Standards Board. (2015). Normas Internacionales de Auditoría.
14. Municipalidad de Guatemala. (2002). Acuerdo No. COM-012, Reglamento específico de construcción de edificaciones en áreas residenciales de Guatemala. Guatemala.
15. Municipalidad de Guatemala. (2002). Acuerdo No. COM-012, Reglamento específico de norma de urbanización y construcción de proyectos habitacionales de interés social, Guatemala. Guatemala.
16. Municipalidad de Guatemala. (2003). Acuerdo No. COM-25-2003, Reglamento específico para la construcción de viviendas individuales con áreas comunes en copropiedad del municipio de Guatemala. Guatemala.

17. Pérez Orozco, G.R. (2001). Normas y Procedimientos de Auditoría I. Guatemala: Impresos Industriales, S. A.

18. Walton, D. (2010). Manual Práctico de Construcción. México 1.ra Edición.

WEB-GRAFÍA

19. Auditores, Contadores y Consultores Financieros, <http://www.auditoresycontadores.com/auditorias/103-definicion-y-ejemplo-de-programa-de-auditoria> recuperado el 7 de abril de 2011.

20. CGE, <http://www.cge.es/portalcge/novedades/2009/prl/pdf> recuperado el 07 de mayo de 2009.

21. CLACSEC, <http://clacsec.lima.icao.int/2016-EM/EstadosMiembros/Det-Legislacion/Guat-93-2000.pdf> recuperado el 16 de enero de 2017.

22. Clasificación de la Micro, Pequeña y Mediana, <http://infomipyme.tmp.vis-hosting.com/Docs/GT/Offline/tecnicos/clasificacion.htm> recuperado el 30 de julio de 2017.

23. CONRED, <http://conred.gob.gt/site/index.php> recuperado el 16 de enero de 2017.

24. EcuRed, http://www.ecured.cu/Auditor%C3%ADa_Externa recuperado el 8 de noviembre de 2016.

25. EFC, http://efc.ugr.es/auditoriactas/documentos/materia_docente.pdf
recuperado el 8 de noviembre de 2016.
26. Hirschhaut H.A. degerencia.com, <http://www.degerencia.com/tema/ventas>
recuperado el 20 de 02 de 2014.
27. Mailxmail, http://www.mailxmail.com/auditoriainterna-externa-definicion-caracteristicas_h recuperado el 18 de septiembre de 2012.
28. MARN, <http://www.marn.gob.gt/> recuperado el 16 de enero de 2017.
29. MSPAS, <http://www.mspas.gob.gt/index.php/en/> recuperado el 16 de enero de 2017.