

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS**

**“AUDITORIA EXTERNA AL RUBRO DE PROPIEDADES,
PLANTA Y EQUIPO EN UNA EMPRESA INMOBILIARIA”**

TESIS

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

POR

ROSA MARÍA ALVAREZ MUXÍN

PREVIO A CONFERÍRSELE EL TÍTULO DE

CONTADORA PÚBLICA Y AUDITORA

EN EL GRADO ACADÉMICO DE

LICENCIADA

GUATEMALA, NOVIEMBRE DE 2018

**MIEMBROS DE JUNTA DIRECTIVA
FACULTAD 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 |

EXONERADA DE LOS EXÁMENES DE ÁREAS PRÁCTICAS BÁSICAS

De conformidad con los requisitos establecidos en el capítulo III, artículos 15 y 16 del Reglamento para la Evaluación Final de Exámenes de Áreas Prácticas Básicas y Examen Privado de Tesis y al inciso 5.9, inciso 5.9.3 del Acta 21-2015 de la sesión celebrada por Junta Directiva de la Facultad de Ciencias Económicas el 11 de septiembre de 2015.

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

| | |
|-------------|-------------------------------------|
| Presidente: | Lic. Luis Oscar Ricardo de la Rosa |
| Secretario: | Lic. Carlos Vicente Solórzano Soto |
| Examinador: | Lic. Hugo Francisco Herrera Sánchez |

Guatemala, 9 de mayo de 2018

Licenciado
Felipe Hernández Sincal
Director de la Escuela de Contaduría Pública y Auditoría
Universidad de San Carlos de Guatemala
Ciudad, Guatemala

De conformidad con el nombramiento establecido en el DICTAMEN- AUDITORÍA No. 127-2016 de fecha 24 de mayo de 2016, procedí a asesorar y revisar la Tesis titulada "AUDITORÍA EXTERNA AL RUBRO DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO EN UNA EMPRESA INMOBILIARIA"

Durante el desarrollo de la Tesis, la estudiante ROSA MARIA ALVAREZ MUXÍN con carné No. 2010110551, describe la importancia de la elaboración de una auditoría externa en una empresa inmobiliaria y la forma de presentación y procedimientos a desarrollar al rubro de propiedades, planta y equipo.

Tomando en cuenta los aspectos planteados, considero que la investigación presentada, representa un valioso aporte para los estudiantes y profesionales de la Carrera de Contaduría Pública y Auditoría.

En mi opinión, este trabajo reúne las exigencias necesarias para someterse al examen privado de tesis y cumplir con el requisito exigido por la Universidad de San Carlos de Guatemala y optar al título de Contador Público y Auditor en el grado Académico de Licenciada.

Atentamente,

ID Y ENSEÑAD A TODOS



Lic. Víctor Manuel Sipac Cuin

Colegiado No. 5,577

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS
DE GUATEMALA



FACULTAD DE
CIENCIAS ECONÓMICAS

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

J.D-TG. No. 0241-2018
Guatemala, 31 de octubre de 2018

Estudiante
ROSA MARÍA ALVAREZ MUXIN
Facultad de Ciencias Económicas
Universidad de San Carlos de Guatemala

Estudiante:

Para su conocimiento y efectos le transcribo el Punto TERCERO, inciso 3.1, subinciso 3.1.1 del Acta 27-2018, de la sesión celebrada por Junta Directiva el 29 de octubre de 2018, que en su parte conducente dice:

"TERCERO: ASUNTOS ESTUDIANTILES

3.1 Graduaciones

3.1.1 Elaboración y Examen de Tesis

Se tienen a la vista providencias de las Direcciones de Escuela de Contaduría Pública y Auditoría, de Administración de Empresas, de Economía y de Estudios de Postgrado en las que se informa que los estudiantes que se listan a continuación, aprobaron el Examen de Tesis, por lo que se trasladan las Actas de los Jurados Examinadores de Tesis y expedientes académicos.

Junta Directiva acuerda: 1°. Aprobar las Actas de los Jurados Examinadores de Tesis. 2°. Autorizar la impresión de tesis y la graduación a los siguientes estudiantes:

Escuela de Contaduría Pública y Auditoría

Estudiante: Registro Académico: Tema de Tesis:

| | | |
|-----------------------------|-----------|---|
| ROSA MARÍA ALVAREZ MUXIN | 201010551 | AUDITORÍA EXTERNA AL RUBRO DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO EN UNA EMPRESA INMOBILIARIA |
|-----------------------------|-----------|---|

30. Manifiestar a los estudiantes que se les fija un plazo no mayor de seis meses para su graduación".

Atentamente,

LIC. CARLOS ROBERTO CABRERA MORALES
SECRETARIO



DEDICATORIA

- A DIOS:** Por el don de la vida, estando en todo momento a mi lado ante cualquier circunstancia, por la sabiduría, inteligencia, y misericordia permitiendo culminar esta meta, a Él sea la gloria y honra.
- A MIS PADRES:** José Luis Alvarez y Rosa Anita Muxín, por su amor, consejos brindados y apoyo a lo largo de mi vida. Gracias por todo lo quiero.
- A MIS HERMANOS:** Eduardo Alvarez y Luis Fernando Alvarez, por los momentos compartidos, enseñanzas, y por apoyarme en todo lo necesario, siendo parte de este logro.
- A MI FAMILIA EN GENERAL:** Por el cariño incondicional y alegrías compartidas.
- A UNA PERSONA ESPECIAL:** Jose David Grande, gracias por estar conmigo incondicionalmente y apoyarme en todo momento.
- A MIS AMIGOS :** Por su valiosa amistad , palabras de ánimo y momentos compartidos.
- A MI MADRINA :** Licenciada Sindy Ovando por darme la oportunidad de iniciar mi desarrollo profesional brindando su confianza, apoyo, y conocimientos.

A MI ASESOR :

Licenciado Victor Manuel Sipac Cuin, por su colaboración en mi formación profesional.

A LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA Y FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS:

Por abrir las puertas dándome la enseñanza y oportunidad de prepararme profesionalmente.

ÍNDICE

| | Página |
|-----------------------------|---|
| INTRODUCCIÓN | i |
| | |
| CAPÍTULO I | |
| EMPRESA INMOBILIARIA | |
| 1.1 | Definición de una empresa inmobiliaria 1 |
| 1.2 | Clasificación de las empresas inmobiliarias 1 |
| 1.2.1 | Diseñadoras inmobiliarias 2 |
| 1.2.2 | Constructoras inmobiliarias 2 |
| 1.2.3 | Mediación inmobiliaria 2 |
| 1.2.4 | Administración de inmuebles inmobiliarios 2 |
| 1.3 | Importancia 3 |
| 1.3.1 | Principales actividades 3 |
| 1.4 | Antecedentes de las desarrolladoras inmobiliarias 4 |
| 1.5 | Estructura y organización de las desarrolladoras inmobiliarias 5 |
| 1.6 | Legislación Aplicable 10 |
| 1.6.1 | Asamblea Nacional Constituyente, Constitución de la República de Guatemala y sus reformas 10 |
| 1.6.2 | Congreso de la República de Guatemala Decreto Número 2-70, Código de Comercio y sus reformas 10 |
| 1.6.3 | Congreso de la República de Guatemala Decreto Número 6-91 del, Código Tributario y sus reformas 11 |
| 1.6.4 | Decreto Ley Número 106, Código Civil 11 |
| 1.6.5 | Congreso de la República de Guatemala, Decreto Número 27-92, Ley del Impuesto al Valor Agregado y sus reformas 12 |

| | | |
|--------|--|----|
| 1.6.6 | Congreso de la República de Guatemala, Decreto Numero 10-2012, Ley de Actualización Tributaria, Libro I Impuesto sobre la Renta y sus reformas | 13 |
| 1.6.7 | Congreso de la República de Guatemala, Decreto Número 15-98 Ley del Impuesto Único sobre Inmuebles | 14 |
| 1.6.8 | Congreso de la República de Guatemala, Decreto Número 58-95, Ley para Prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo | 15 |
| 1.6.9 | Congreso de la República de Guatemala, Decreto Número 67-2001, Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos | 15 |
| 1.6.10 | Congreso de la República de Guatemala, Decreto Número 73-2008, Ley del Impuesto de Solidaridad | 16 |
| 1.6.11 | Municipalidad de Guatemala, Reglamento de Construcción de la Ciudad de Guatemala | 17 |

CAPÍTULO II

AUDITORÍA EXTERNA

| | | |
|-------|---|----|
| 2.1 | Auditoría | 18 |
| 2.1.1 | Antecedentes de la auditoría | 18 |
| 2.1.2 | Tipos de auditoría | 19 |
| 2.1.3 | Auditoría externa | 20 |
| 2.1.4 | Objetivos de la auditoría externa | 20 |
| 2.1.5 | Auditoría de un elemento de los estados financieros | 21 |
| 2.2 | Normativa aplicable a la auditoría en Guatemala | 21 |
| 2.2.1 | Normas Internacionales de Auditoría | 21 |
| 2.3 | Etapas de la auditoría externa | 22 |
| 2.3.1 | Etapas de planificación de la auditoría | 22 |
| 2.3.2 | Ejecución de la auditoría | 25 |

| | | |
|-------|---|----|
| 2.3.3 | Finalización de la auditoría | 26 |
| 2.4 | Procedimientos de auditoría | 27 |
| 2.4.1 | Pruebas de Controles | 28 |
| 2.4.2 | Procedimientos sustantivos | 30 |
| 2.5 | El control interno en la entidad | 32 |
| 2.5.1 | Naturaleza general del control interno | 32 |
| 2.5.2 | Controles relevantes para la auditoría | 33 |
| 2.5.3 | Naturaleza y extensión del control interno | 33 |
| 2.5.4 | Componentes del control interno | 33 |
| 2.5.5 | Control interno en el rubro de propiedades, planta y equipo | 34 |
| 2.5.6 | Identificación y valoración de riesgos de incorrección material | 34 |
| 2.5.7 | Riesgo de incorrección material | 35 |
| 2.5.8 | Riesgo de detección | 36 |
| 2.5.9 | Importancia relativa | 37 |
| 2.6 | Procedimientos de cierre | 37 |
| 2.6.1 | Hechos ocurridos entre la fecha de los estados financieros y la fecha del informe de auditoría | 38 |
| 2.6.2 | Hechos conocidos por el auditor con posterioridad a la fecha del informe de auditoría, pero con anterioridad a la fecha de publicación de los estados financieros | 39 |
| 2.6.3 | Hechos conocidos por el auditor con posterioridad a la publicación de los estados financieros | 39 |
| 2.6.4 | Empresa en funcionamiento | 40 |
| 2.7 | Informe de auditoría | 41 |
| 2.7.1 | Formación de opinión y emisión de informe sobre los estados financieros (NIA 700) | 41 |

| | | |
|-------|--|----|
| 2.7.2 | Comunicación de las cuestiones clave de la auditoría en el informe de auditoría emitido por un auditor independiente (NIA 701) | 45 |
| 2.7.3 | Opinión modificada en el informe emitido por un auditor independiente (NIA 705) | 46 |
| 2.7.4 | Párrafos de énfasis y párrafos sobre otras cuestiones en el informe emitido por un auditor independiente (NIA 706) | 51 |
| 2.7.5 | Informe de auditoría de un solo elemento de los estados financieros (NIA 805) | 52 |

CAPÍTULO III

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

| | | |
|-------|--|----|
| 3.1 | Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) | 56 |
| 3.1.1 | Origen en Guatemala | 56 |
| 3.1.2 | Definición | 56 |
| 3.1.3 | Pequeñas y Medianas Entidades | 57 |
| 3.2 | Definición de propiedades, planta y equipo según Norma Internacional de Información Financiera Pequeñas y Medianas Empresas (sección 17 NIIF para las PYMES) | 58 |
| 3.2.1 | Propiedades, Planta y Equipo | 59 |
| 3.3 | Tipos de propiedades planta y equipo | 59 |
| 3.3.1 | Activos no depreciables | 59 |
| 3.3.2 | Activos depreciables | 60 |
| 3.4 | Reconocimiento de propiedades, planta y equipo | 60 |
| 3.4.1 | Costos iniciales | 61 |
| 3.4.2 | Costos Posteriores | 61 |
| 3.4.3 | Costo histórico de los activos fijos | 62 |

| | | |
|--------|---|----|
| 3.4.4 | Componentes del costo | 63 |
| 3.4.5 | Medición del Costo | 64 |
| 3.4.6 | Modelo del costo | 64 |
| 3.5 | Revaluación de activos fijos | 64 |
| 3.6 | Depreciación de las propiedades, planta y equipo | 65 |
| 3.6.1 | Importe depreciable y período de depreciación | 66 |
| 3.6.2 | Método de depreciación | 67 |
| 3.6.3 | Deterioro del valor | 69 |
| 3.6.4 | Medición del importe recuperable | 69 |
| 3.6.5 | Compensación por deterioro del valor | 70 |
| 3.7 | Baja en cuentas | 70 |
| 3.8 | Información a revelar | 71 |
| 3.9 | Las propiedades, planta y equipo en una empresa inmobiliaria | 72 |
| 3.9.1 | Terrenos | 72 |
| 3.9.2 | Edificios | 72 |
| 3.9.3 | Herramientas | 73 |
| 3.9.4 | Maquinaria | 73 |
| 3.9.5 | Equipo de computación | 73 |
| 3.9.6 | Mobiliario y equipo | 73 |
| 3.9.7 | Vehículos | 73 |
| 3.10 | Otras secciones de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) relacionadas al área de propiedades, planta y equipo | 74 |
| 3.10.1 | Sección 1. Presentación de estados financieros | 74 |
| 3.10.2 | Sección 10. Políticas contables, estimaciones y errores | 74 |
| 3.10.3 | Sección 16. Propiedades de inversión | 75 |
| 3.10.4 | Sección 20. Arrendamientos | 77 |
| 3.10.5 | Sección 25. Costos por Préstamos | 78 |

| | | |
|--------|--|----|
| 3.10.6 | Sección 27. Deterioro del valor de los Activos | 78 |
| 3.10.7 | Sección 29. Impuesto a las Ganancias | 79 |

CAPÍTULO IV

AUDITORÍA EXTERNA AL RUBRO DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO EN UNA EMPRESA INMOBILIARIA (CASO PRÁCTICO)

| | | |
|--------|--|-----|
| 4.1 | Generalidades | 80 |
| 4.2 | Carta solicitud del cliente | 84 |
| 4.3 | Propuesta de servicios profesionales | 86 |
| 4.4 | Carta de Compromiso | 91 |
| 4.5 | Papeles de trabajo del auditor externo | 98 |
| 4.5.1 | Planificación de la auditoría | 98 |
| 4.5.2 | Programa de la auditoría | 113 |
| 4.5.3 | Evaluación del Control interno | 115 |
| 4.5.4 | Divulgaciones de propiedades, planta y equipo | 117 |
| 4.5.5 | Cédula Centralizadora de activo | 118 |
| 4.5.6 | Procedimientos sustantivos y analíticos | 134 |
| 4.5.7 | Ajustes y reclasificaciones | 149 |
| 4.5.8 | Deficiencias de control interno | 150 |
| 4.5.9 | Carta de Representación | 152 |
| 4.5.10 | Carta de Control Interno a la Gerencia | 154 |
| 4.5.11 | Informe de Auditoría del Auditor Independiente | 162 |
| | CONCLUSIONES | 171 |
| | RECOMENDACIONES | 172 |
| | REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS | 173 |

ÍNDICE DE FIGURAS

| No. | Descripción | Página |
|-----|---|--------|
| 1 | Organigrama estructural de una empresa inmobiliaria | 9 |

INTRODUCCIÓN

El sector inmobiliario, conformado por empresas dedicadas a la promoción y desarrollo de bienes inmuebles, cuentan con un campo amplio debido a que desarrollan distintas actividades, cuyo objetivo principal es la compra y de bienes construidos, brindando beneficio a empresas constructoras y usuarios de los bienes.

Las empresas inmobiliarias tienen un campo amplio debido a que desarrollan distintas actividades, persiguiendo objetivos enfocados en un sector concreto.

En empresas inmobiliarias o desarrolladoras inmobiliarias de proyectos habitacionales, son empresas organizadas principalmente por el sector privado, tienen el conocimiento, experiencia, capacidad financiera y con los recursos humanos, físicos y materiales para desarrollar un proyecto residencial, que aspira que en un futuro será absorbido por el mercado y sustentará la necesidad de vivienda en la sociedad.

Para Guatemala este tipo de empresas se encuentran en constante crecimiento, derivado a la expansión del área urbana, así también se constituye como una de las principales actividades en la economía del país derivado a que estas empresas surgieron con la finalidad de satisfacer la necesidad de vivienda en la sociedad guatemalteca, cumpliendo en el desarrollo de sus actividades con la normativa aplicable en el campo.

Esta investigación tiene como fin ampliar y dar conocimiento de los procedimientos aplicados por el Contador Público y Auditor en relación de la auditoría externa al rubro de propiedades, planta y equipo, considerando los objetivos globales al realizar la auditoría, el conocimiento de la entidad, la planificación, la evaluación del control interno e identificación de riesgos, los procedimientos a realizar en el área y correcta valuación del área.

En el Capítulo I se dan a conocer las generalidades y características de la empresa inmobiliaria que se dedica al desarrollo de proyectos habitacionales, sus principales actividades. Además, se mencionan los antecedentes de dichas empresas en Guatemala, su estructura organizativa y la legislación aplicable a la cual se encuentra afecta.

En el Capítulo II se presentan los inicios de la auditoría en Guatemala, los diferentes tipos, su objetivo, la normativa aplicable. Se describen las etapas y estructura de las etapas de planificación, ejecución y finalización al desarrollar una auditoría externa; el control interno; los riesgos, la determinación de la importancia relativa y elaboración de procedimientos sustantivos y de cierre.

En el Capítulo III se hace referencia al origen de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) en Guatemala, siendo aplicada en la presentación del rubro de propiedades, planta y equipo, los tipos de propiedades, la forma de reconocimiento y métodos de depreciación según la norma. Así también se presenta el alcance de otras secciones relacionadas con el área de las propiedades, planta y equipo.

En el Capítulo IV se desarrolla un caso práctico que tiene como objetivo mostrar la presentación del tema objeto de estudio de la auditoría externa al rubro de propiedades, planta y equipo en una empresa inmobiliaria dedicada a la promoción, desarrollo, administración y venta de proyectos habitacionales. Dando a conocer los procedimientos en la realización de la auditoría desde la planificación hasta la emisión de informe como auditor independiente.

Finalmente se presentan las conclusiones y recomendaciones, resultado del trabajo desarrollado y las referencias bibliográficas utilizadas como fuentes de consulta

CAPÍTULO I

EMPRESA INMOBILIARIA

1.1 Definición de una empresa inmobiliaria

Las empresas inmobiliarias son negocios dedicados a construir, comprar, vender, alquilar y administrar viviendas, así también otro tipo de inmuebles como lo son: apartamentos, oficinas, locales y centros comerciales.

Dedicadas principalmente a la compra y venta de propiedades, prestación de servicios de construcción, asesoramiento económico a terceros, arrendamiento, alquiler y la comercialización de los bienes inmuebles.

Empresas cuyo fin principal es promover y desarrollar realizando las siguientes actuaciones:

- Urbanización y parcelación de terrenos, construcción de edificios e instalaciones de todo tipo, para uso industrial, comercial y de servicios como oficinas) para la venta o alquiler.
- Rehabilitación y transformación de edificios ya construidos.
- Construcción y explotación de instalaciones inmobiliarias complejas (Conjuntos turísticos, comerciales, recreativos, entre otros.

1.2 Clasificación de las empresas inmobiliarias

El campo de las empresas inmobiliarias es demasiado amplio ya que desarrollan diferentes actividades y en la práctica cada compañía se dedica a un sector concreto y persiguen distintos objetivos, los cuales se pueden clasificar de la siguiente manera:

1.2.1 Diseñadoras inmobiliarias

Son aquellas empresas que se dedican a prestar los servicios profesionales de diseño estructural de bienes inmuebles.

Un aspecto importante es la gestión de los contratos de compra o alquiler, en los cuáles el gestor inmobiliario representa a su cliente y debe intentar que consiga las mejores condiciones posibles en la compra o la venta de un inmueble.

1.2.2 Constructoras inmobiliarias

Las empresas constructoras tienen como objetivo principal la construcción de un bien inmueble con las especificaciones y requerimientos del cliente, adquiriendo los servicios de especialistas como lo son los ingenieros, arquitectos, dibujantes, operarios, albañiles y los obreros.

Para lo cual su actividad la constituye como empresas que realizan la actividad inmobiliaria, construyendo el inmueble con sus propios medios o encargando la construcción del inmueble a otras empresas ajenas a la misma.

1.2.3 Mediación inmobiliaria

La mediación inmobiliaria tiene el fin de involucrarse en la comercialización de proyectos inmobiliarios, promoviendo las ventas y acelerando la recuperación de la inversión, su actividad principal la mediación en compraventa de inmuebles.

1.2.4 Administración de inmuebles inmobiliarios

Fueron creadas como una necesidad con la finalidad de dar seguimiento y atención a los distintos proyectos inmobiliarios en el manejo y administración de sus instalaciones.

Dentro de sus actividades principales se mencionan la atención y servicio a clientes, planes de mantenimiento preventivo, supervisión operativa directa, control de personal, mantenimiento, jardinería, control de áreas públicas y ejecución de planes de mejoras.

1.3 Importancia

Estas empresas permiten cubrir la necesidad de vivienda en amplios sectores de la población, que carecen de bienes inmuebles o desean invertir en ellos, mediante un financiamiento propio o externo, además dan impulso a la industria de la construcción, por medio del perfeccionamiento de métodos y técnicas, capacitación y formación de mano de obra especializada generando fuentes de empleo.

1.3.1 Principales actividades

Las empresas inmobiliarias realizan diversidad de actividades comerciales, dependiendo del objetivo que persiguen, siendo las siguientes:

- Actividades de compra: su actividad exclusiva o principal es la compra de terrenos e inmuebles por cuenta propia, así como la parcelación, urbanización de terrenos con el fin de venderlos.
- Alquiler de bienes inmobiliarios: la principal actividad es el arrendamiento de viviendas y apartamentos propios, igualmente comprende el

arrendamiento de terrenos, inmuebles, locales industriales o de negocio propio.

- Otras actividades: dentro de ellas se encuentra la construcción de edificios e instalaciones para uso residencial y no residencial; la construcción y explotación de instalaciones inmobiliarias.

1.4 Antecedentes de las desarrolladoras inmobiliarias

Para las empresas inmobiliarias no se tiene un dato histórico que marque el inicio de operaciones en Guatemala, derivado a que estas surgieron con la finalidad de satisfacer la necesidad de vivienda para la sociedad guatemalteca.

Sin embargo, a inicio de la década de los 90 se tuvieron los primeros indicios del sector empresarial inmobiliario, al momento que los propietarios de fincas aledañas a la ciudad de Guatemala iniciaron con el fraccionamiento y comercialización de terrenos. A mediados de los años cincuenta el sector empresarial inmobiliario privado y dedicado a la producción de vivienda apareció en la ciudad de Guatemala, con la construcción de los primeros conjuntos de vivienda y los primeros edificios en altura.

La concentración de tierras en manos del sector privado facilitó la producción de vivienda en serie y la urbanización de terrenos para su comercialización en los años de 1976 a 1985 el sector privado construyó un promedio de dos mil unidades por año, bajo la modalidad por encargo.

Después de una década, en los años de 1986 a 1990 el Estado ha venido participando como promotor de vivienda, al canalizar recursos financieros hacia el sector privado y al otorgar créditos individuales para la mejora de viviendas, dando apoyo al negocio inmobiliario y de la construcción privada.

En Guatemala, la industria de construcción está organizada bajo la Cámara Guatemalteca de la Construcción, esta entidad es la cúpula representativa del sector de Construcción de Guatemala a nivel nacional e internacional.

En el mes de noviembre de 1970 se constituye formalmente para asumir el rol de organismo representativo del sector construcción en el país, no obstante, sus estatutos fueron aprobados el 15 de enero de 1974.

La Cámara Guatemalteca de la Construcción es una asociación civil, apolítica y no lucrativa, siendo constituida 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 la construcción.

Surge a partir de la fusión de dos entidades gremiales (la Asociación Guatemalteca de Contratistas de la Construcción -AGCC- y la Asociación Nacional de Constructores de Viviendas -ANACOV-), es decir que previamente a la constitución de la Cámara Guatemalteca de la Construcción ya estaban establecidas por separado dos entidades gremiales que trabajaron en forma independiente en beneficio de las empresas constructoras del país, que actualmente conforman los pilares más sólidos de esta institución.

1.5 Estructura y organización de las desarrolladoras inmobiliarias

Una empresa está organizada cuando sus elementos están escogidos, acondicionados y coordinados con miras a alcanzar una finalidad y realizar una función. Las empresas inmobiliarias para el adecuado desarrollo de sus actividades están organizadas en orden jerárquico; de acuerdo a su funcionamiento de sus actividades su estructura jerárquica es:

a) Asamblea General de Accionistas:

Está integrado por los accionistas de la empresa inmobiliaria, generalmente las acciones de la empresa propias y nominativas; derivado a que estas pueden ser negociables.

b) Consejo de Administración:

Representa el segundo órgano superior integrado por los socios o accionistas de la empresa, por ejecutivos y terceras personas. La directiva está compuesta por el presidente, vice-presidente, secretario, tesorero, vocales y suplentes.

c) Gerencia General:

Esta tiene a su cargo la autorización de programas de trabajo por departamentos (operaciones, ventas, finanzas, ingeniería, entre otros), autorización de presupuestos anuales y el manejo total de las operaciones de la empresa.

d) Gerencia de Mercadeo y Ventas:

Su función es planificar las actividades que se realizarán para la presentación del proyecto, promoción, publicidad y ventas. Esta tiene como objetivo contactar clientes, dar a conocer los directamente a los clientes y actualizar el listado de precios de los terrenos.

e) Gerencia de Ingeniería:

Encargada de proporcionar información en cuanto a la planeación, urbanización y control del proyecto. También encargada de la supervisión del personal de campo, coordinación del trabajo general de la urbanización, solicitud de materiales, maquinaria o servicios de contratistas a efectuarse en el proyecto y emitir el reporte de planilla de obreros por la mano de obra utilizada.

e) Gerencia Financiera:

Tiene a su cargo la administración de la empresa, análisis de la información financiera, toma de decisiones, autorización de compras y pagos, obtención de recursos financieros.

Encargada de realizar el reporte de variaciones de estados financieros a la gerencia general y su comparación con el presupuesto anual para la empresa.

f) Gerencia Legal

Está integrado por un asesor en el área legal o jurídica y un asistente o procurador, quienes a su vez son las personas encargadas de elaborar los contratos de promesa de compra-venta o escrituración de lotes y casas, realizar rescisiones, y trámites legales que correspondan al giro normal del negocio.

g) Gerencia de Recursos Humanos

Integrada por el Gerente de Recursos Humanos, el coordinador de RRHH y el encargado de nómina, en el departamento se planifican, dirigen y coordinan las actividades de reclutamiento, selección, contratación, capacitación, administración o gestión del personal durante la permanencia en la empresa.

h) Gerencia de Cumplimiento

Es el área encargado de reportar al Consejo de Administración y cuenta con el apoyo necesario por parte de la Administración para obtener el recurso humano, financiero y tecnológico, con el propósito de que pueda realizar eficaz y eficientemente su labor de prevención y detección de lavado de dinero y financiamiento del terrorismo.

i) Departamento de Contabilidad

Es el departamento encargado de la operación y registro contable de las operaciones de la empresa, presentación de estados financieros mensuales a la gerencia administrativa financiera y declaraciones juradas de impuestos.

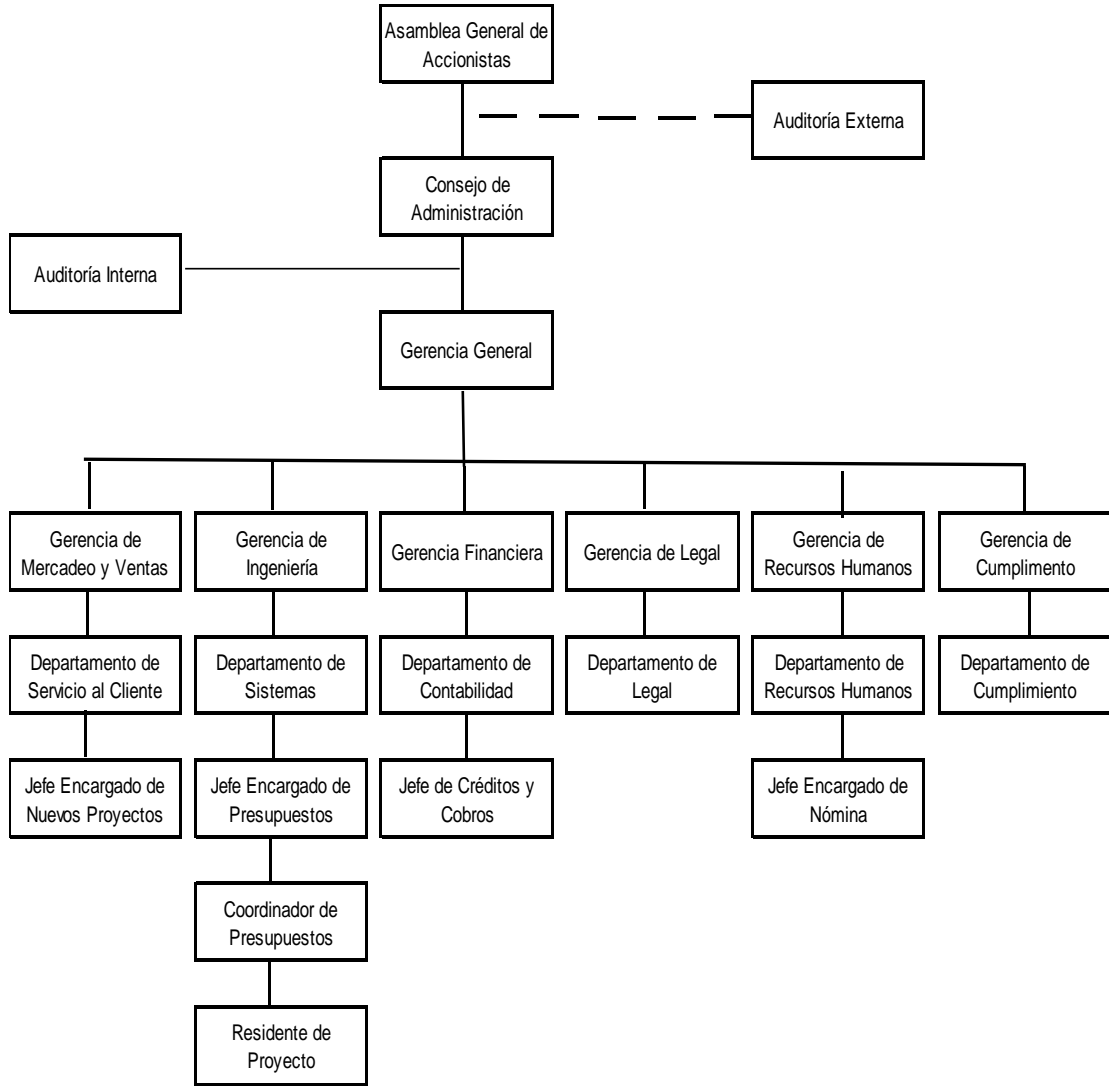
j) Departamento de Créditos y Cobros

La función principal de este departamento es de mantener la cartera de clientes vigente y dar seguimiento a solicitudes de crédito del cliente. Así también es el encargado de reportar directamente a la gerencia administrativa-financiera y proporcionar los reportes de saldos de la cartera por proyecto realizado.

A continuación, se presenta el organigrama estructural de una empresa inmobiliaria:

FIGURA 1

ORGANIGRAMA ESTRUCTURAL DE UNA EMPRESA INMOBILIARIA



Fuente: Elaboración propia de acuerdo a entrevistas realizadas a directivos de una Empresa Inmobiliaria

1.6 Legislación Aplicable

Se debe de cumplir con una serie de requerimientos legales y fiscales, al momento de la constitución y al ejercer sus operaciones detalladas a continuación:

1.6.1 Asamblea Nacional Constituyente, Constitución de la República de Guatemala y sus reformas

La Constitución de la República de Guatemala como norma suprema, es la encargada de regular los derechos y obligaciones de los habitantes de la nación, la forma de su gobierno y la organización de los diferentes poderes públicos. En el Artículo 43, “Libertad de industria, comercio y trabajo. Se reconoce la libertad de industria, de comercio y de trabajo, salvo las limitaciones determinadas por motivos sociales o de interés nacional que impongan las leyes.” (1.11)

1.6.2 Congreso de la República de Guatemala Decreto Número 2-70, Código de Comercio y sus reformas

El Código de Comercio está conformado por el conjunto de normas y procedimientos que regulan las actividades mercantiles, y todo lo concerniente al comercio, negocio y empresa, estableciendo la forma de creación, funcionamiento, disolución o liquidación de las empresas individuales o jurídicas, la manera de llevar la contabilidad, la emisión de títulos de crédito y contratos mercantiles.

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

El Código Tributario contiene normas y procedimientos en la rama de derecho público que regulan las relaciones jurídicas provenientes de los tributos establecidos por el Estado, a excepción de las relaciones tributarias aduaneras y municipales.

Estandariza los procedimientos y otras disposiciones que son aplicables en forma general a cualquier tributo, se entiende como tributo a los impuestos, arbitrios, tasas y contribuciones especiales o por mejora.

Además, determina quienes son considerados sujetos activos y pasivos, en primera instancia como sujeto activo se tiene al Estado como ente público acreedor del tributo y al sujeto pasivo a los contribuyentes o responsables del cumplimiento de las prestaciones tributarias.

1.6.4 Decreto Ley Número 106, Código Civil

El Código Civil considerado como el conjunto ordenado, unitario y sistematizado de normas y leyes que afectan a las personas, bienes, modos de propiedad, obligaciones y contratos para lo cual en una desarrolladora inmobiliaria en su artículo 1124 define el Registro de la Propiedad, como "una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones." (2:147)

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

La Ley del Impuesto al Valor Agregado establece un Impuesto al Valor Agregado (IVA) correspondiente al doce por ciento (12%) sobre los actos de compra-venta de bienes, servicios y demás contratos gravados establecidos en la norma.

En el caso de las empresas inmobiliarias establece artículos específicos respecto al hecho generador, exoneraciones, tarifas, bases de cálculo, fecha y forma de pago del impuesto mencionadas a continuación:

En el artículo 2 numeral 1 se define como venta al acto o contrato que sirva para transferir a título oneroso el dominio total o parcial de bienes muebles o inmuebles situados en el territorio nacional, o derechos reales sobre ellos, independientemente de la designación que le den las partes y del lugar en que se celebre el acto o contrato respectivo. Sin embargo, en el artículo 3 numeral 8 del decreto 10-2012, establece que el impuesto es generado por la primera venta o permuta de bienes inmuebles, por lo tanto, se manifiesta que la venta de inmuebles dentro del territorio guatemalteco es una actividad generadora del impuesto al valor agregado, siempre y cuando se efectuó la primera.

El artículo establece que los contribuyentes están afectos a las disposiciones de la ley del impuesto al valor agregado y deberán pagar una tarifa en concepto del pago de impuesto del doce por ciento (12%) sobre la base imponible, la cual estará incluida en el precio de los bienes o en el valor de los servicios.

El artículo 56 determina que la base del impuesto la constituye el precio de la enajenación consignada en la factura o escritura pública respectiva.

Es importante considerar que, en la base imponible del IVA en inmuebles, el precio de venta nunca podrá ser menor al valor de la matrícula fiscal del bien inmueble.

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

La ley establece la generación del impuesto sobre la renta, para las empresas inmobiliarias deberá tener en consideración el pago del impuesto siendo regulado en el artículo 1 y 2 de esta ley, el cual proviene por las rentas gravadas (de actividades lucrativas, de trabajo, de capital y ganancias de capital) que obtengan las personas individuales, jurídicas, entes o patrimonios, sean nacionales o extranjeros, residentes o no en el país.

Además, en el artículo 29. “Depreciación de activos fijos revaluados. Para efectuar las revaluaciones y aplicar las depreciaciones sobre los activos revaluados que establece el título relacionado con ganancias de capital, se observan las normas siguientes:

1. Las revaluaciones deben contabilizarse acreditando una cuenta de superávit de capital por revaluación que permita cuantificar su monto.
2. El valor de la revaluación de los bienes inmuebles es el establecido en el avalúo efectuado por valuador autorizado a la fecha en que se efectúa la revaluación y para que surta efectos la revaluación, el revalúo debe inscribirse en la matrícula fiscal de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles o de la municipalidad que administre el Impuesto Único Sobre Inmuebles
3. La depreciación anual de los activos fijos que fueron objeto de revaluación, cuando corresponda, se efectúa de acuerdo con los porcentajes de depreciación a que se refiere este título y se aplica el porcentaje de depreciación de los activos según corresponda, sobre el valor revaluado.
4. Sólo se admiten depreciaciones y amortizaciones sobre el aumento en valores de activos fijos depreciables que al revaluarse se hubiera pagado el impuesto correspondiente, de acuerdo con lo establecido en el título correspondiente a ganancias de capital. (5.24)

1.6.7 Congreso de la República de Guatemala, Decreto Número 15-98 Ley del Impuesto Único sobre Inmuebles

Esta Ley establece el impuesto único anual sobre el valor de los bienes inmuebles situados en el territorio de la República, este impuesto recae sobre los bienes inmuebles rústicos, rurales o urbanos, integrando a los mismos el terreno, las estructuras, construcciones, instalaciones adheridas al inmueble o sus mejoras, así como los cultivos permanentes.

El hecho generador básicamente se constituye por los bienes inmuebles según lo establece el artículo primero de esta ley, sin embargo, las empresas inmobiliarias deben cancelar la tarifa del impuesto exclusivamente a la porción no vendida de inmuebles, ya que los inmuebles vendidos el impuesto único sobre inmuebles lo debe pagar el cliente.

Para la determinación de la base impositiva en el artículo 4 establece que estará constituida por la suma de los valores de los distintos inmuebles que pertenezcan a un mismo contribuyente en calidad de sujeto pasivo del impuesto.

Para tal efecto se considerará:

1. El valor del terreno;
2. El valor de las estructuras, construcciones e instalaciones adheridas permanentemente a los mismos y sus mejoras;
3. El valor de los cultivos permanentes;
4. El incremento o decremento determinado por factores hidrológicos, topográficos, geográficos y ambientales;
5. La naturaleza urbana, suburbana o rural, población, ubicación, servicios y otros similares.

Como sujetos del impuesto se entienden a las personas contribuyentes propietarias o poseedoras de bienes inmuebles y los usufructuarios de bienes del Estado. En el artículo 11 se describen las tasas y escalas correspondientes al impuesto, siendo las siguientes:

| Valor inscrito | Impuesto |
|-------------------------------|--------------|
| Hasta Q 2,000.00 | Exento |
| De Q 2,000.01 a Q.20,000.00 | 2 por millar |
| De Q. 20,000.01 a Q.70,000.00 | 6 por millar |
| De Q. 70,000.01 en adelante | 9 por millar |

1.6.8 Congreso de la República de Guatemala, Decreto Número 58-95, Ley para Prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo

La presente Ley tiene por objeto adoptar medidas para la prevención y represión del financiamiento del terrorismo. El financiamiento del terrorismo es considerado delito de lesa humanidad y contra el derecho internacional.

Las personas que comenten delito de terrorismo son aquellas que actúan con la finalidad de alterar el orden constitucional, el orden público del Estado o coaccionar a una persona jurídica de Derecho Público, nacional o internacional, quien ejecuta actos de violencia, o atenta contra la vida o integridad humana, propiedad o infraestructura, o quien con la misma finalidad ejecuta actos encaminados a provocar incendio o a causar estragos o desastres ferroviarios, marítimos, fluviales o aéreos.

1.6.9 Congreso de la República de Guatemala, Decreto Número 67-2001, Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos

Esta ley tiene por objeto prevenir, controlar, vigilar y sancionar el lavado de dinero u otros activos procedentes de la comisión de cualquier delito;

estableciendo las normas para las personas obligadas y autoridades competentes establecidas en el artículo 18 de esta ley.

Según el artículo 2., “comete delito de lavado de dinero u otros activos quien, por sí, o por interpósita persona:

a) Invierta, convierta, transfiera o realice cualquier transacción financiera con bienes o dinero, sabiendo, o que por razón de su cargo, empleo, oficio o profesión esté obligado a saber, que los mismos son producto, proceden o se originan de la comisión de un delito.

b) Adquiera, posea, administre, tenga o utilice bienes o dinero sabiendo, o que por razón de su cargo, empleo, oficio o profesión esté obligado a saber, que los mismos son producto, proceden o se originan de la comisión de un delito;

c) Oculte o impida la determinación de la verdadera naturaleza, el origen, la ubicación, el destino, el movimiento o la propiedad de bienes o dinero o de derechos relativos a tales bienes o dinero, sabiendo, o que por razón de su cargo, empleo, oficio o profesión esté obligado a saber, que los mismos son producto de la comisión de un delito”. (10:2)

1.6.10 Congreso de la República de Guatemala, Decreto Número 73-2008, Ley del Impuesto de Solidaridad

Ley publicada en el Diario de Centroamérica (Diario Oficial de Guatemala) el 22 de septiembre de 2008 y entró en vigencia a partir del 1 de enero de 2009.

Las empresas inmobiliarias desarrolladoras de proyectos habitacionales por ser empresas que realizan actividades mercantiles en el territorio de Guatemala y obtengan un margen bruto superior al 4% de sus ingresos brutos, están afectas al impuesto.

1.6.11 Municipalidad de Guatemala, Reglamento de Construcción de la Ciudad de Guatemala

Este reglamento es el encargado de regir todas las actividades de construcción, ampliación, modificación, reparación y demolición de edificaciones que se lleven a cabo en la Ciudad de Guatemala y dentro del área de influencia urbana.

Es considerado como razón al uso que se destinen se consideran edificaciones de uso privado y público, las siguientes:

- a) De uso privado: Aquellas que no albergarán permanentemente, ni servirán de lugar de reunión, con regularidad, a un número considerable de personas.
- b) De uso público: (del Estado o Particulares). Aquellas que albergarán permanentemente o servirán de lugar de reunión, con regularidad, a un número considerable de personas.

En cuanto a la planificación y ejecución de cualquier actividad de construcción, ampliación, modificación, reparación y demolición de una edificación, estarán bajo la responsabilidad de los propietarios, derivado a que las licencias de construcción son otorgadas al propietario.

CAPÍTULO II

AUDITORÍA EXTERNA

2.1 Auditoría

La auditoría es la actividad que consiste en verificar la corrección contable de los libros, documentos y cifras de los registros contables de una entidad, con el objeto de obtener elementos de juicio y evidencia comprobatoria suficiente y competente para fundamentar y determinar la razonabilidad de las cifras que muestran los estados financieros a una fecha determinada.

Se describe a la auditoría como el acto de revisar o examinar los libros de contabilidad o cualquier otro medio, así como los documentos que sirvieron de base de tales asientos, con el fin de comprobar su veracidad.

2.1.1 Antecedentes de la auditoría

En un principio, la función de la auditoría se limitaba a la vigilancia, con el fin de evitar errores y fraudes. Con el crecimiento de las empresas, la separación entre propietarios y administradores, y los intereses de terceros (entidades de crédito, administración pública, acreedores, entre otros) por lo que se ha hecho necesario garantizar la información económico-financiera suministrada por las empresas.

Al Reino Unido se le atribuye el origen de la auditoría, entendida en los términos actuales, aunque ya en tiempos remotos se practicaban sistemas de control para comprobar la honestidad de las personas y evitar fraudes.

Fue en Gran Bretaña, debido a la Revolución industrial y a las quiebras que sufrieron pequeños ahorradores, donde se desarrolló la auditoría para

conseguir la confianza de inversores y de terceros interesados en la información económica.

En el caso de Guatemala la profesión no se ejercía antes de la creación de la Facultad de la Ciencias Económicas de la Universidad de San Carlos de Guatemala, la cual se originó de acuerdo al decreto Gubernativo No. 1972 del 25 de mayo de 1937, aprobado en la Asamblea Legislativa, decreto 2270 del 19 de marzo de 1938, adscrita a la Universidad Nacional, dependiente del poder ejecutivo, naciendo la profesión del Contador Público y Auditor.

El único guatemalteco que tenía el título de Contador Público fue Don Joaquín Godoy a quien, por razones de Estado, se le otorgó el título de Auditor, del general Lázaro Chacón. Con la promulgación del Código de Comercio en 1877, se normaron las transacciones comerciales y surgieron las sociedades, entre estas los bancos y con ella la necesidad de Inspectores Bancarios que realizaran auditorías.

Por tanto, la auditoría se origina como una necesidad social generada por el desarrollo económico, la complejidad industrial y la globalización de la economía, que han producido empresas sobredimensionadas en las que se separan los titulares del capital y los responsables de la gestión. Se trata de dotar de la máxima transparencia a la información económico-financiera que suministra la empresa a todos los usuarios, tanto directos como indirectos.

2.1.2 Tipos de auditoría

Derivado a la rápida evolución que la auditoría ha generado algunos términos que son poco claros respecto de los contenidos que expresan.

Además, este proceso evolutivo ha provocado, en la actividad de la revisión, la especialización de la auditoría se realice de acuerdo al objeto, destino, técnicas, métodos que se realicen.

Dentro de ellas se encuentra a la auditoría externa, auditoría interna, auditoría operativa, auditoría pública o gubernamental, auditoría de sistemas, entre otras.

2.1.3 Auditoría externa

Se entiende como auditoría externa, aquella que es realizada por auditores profesionales, constituidos como persona individual o jurídica, ajenos a la entidad que se está auditando, con libertad de juicio y sin ninguna influencia, con el propósito de evaluar el desempeño de las operaciones y funciones de la entidad quien contrató los servicios, con el objetivo de emitir un dictamen independiente.

2.1.4 Objetivos de la auditoría externa

La NIA 200 establece como objetivo de la auditoría aumentar el grado de confianza de los usuarios en los estados financieros lo cual se logra mediante la expresión, por parte del auditor, de una opinión sobre si los estados financieros han sido preparados, en todos los aspectos materiales de conformidad con un marco de, información financiera aplicable.

La aportación del auditor independiente consiste en dar credibilidad a la información proporcionada por la empresa. Por lo cual merece la confianza de los usuarios internos y externos, como:

Los accionistas, acreedores, funcionarios, clientes y todos los interesados, esta información a su vez será utilizada para la toma de decisiones económicas y financieras.

2.1.5 Auditoría de un elemento de los estados financieros

Esta auditoría es realizada con el fin de verificar la razonabilidad y veracidad de la información correspondiente a un solo elemento, cuenta o partida en un estado financiero. En este caso se tendrá en consideración al rubro de propiedades, planta y equipo de una desarrolladora inmobiliaria.

2.2 Normativa aplicable a la auditoría en Guatemala

En Guatemala el 20 de diciembre de 2007, fue publicado en el Diario Oficial de Centro América la resolución del Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala, en la cual dio a conocer la adopción de las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) las cuales tomaron vigencia a partir de las auditorías practicadas en el ejercicio contable del año 2,008.

2.2.1 Normas Internacionales de Auditoría

Las Normas Internacionales de Auditoría son normas y principios que tienen el propósito de regir al auditor en el cumplimiento de sus objetivos y desarrollo de un trabajo profesional; cumpliendo con las responsabilidades generales y consideraciones adicionales relevantes en las prácticas de auditoría y servicios relacionados.

Estas normas internacionales de auditoría son emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Atestiguamiento (Internacional Auditing and Assurance Standards Board (IASSB) bajo la responsabilidad de la Federación Internacional de Contadores (IFAC).

Las Normas Internacionales de Auditoría se encuentran estructuradas de la siguiente manera:

NIA 200 a NIA 265 Principios generales y responsabilidades del auditor

NIA 300 a NIA 450 Planificación de auditoría, evaluación del riesgo y respuesta a los riesgos evaluados

NIA 500 a NIA 580 Evidencia de auditoría

NIA 600 a NIA 620 Uso del trabajo de otros

NIA 700 a NIA 720 Conclusiones y dictamen de auditoría

NIA 800 a NIA 810 Auditorías de propósito especial

2.3 Etapas de la auditoría externa

Al momento de efectuar el encargo, el objetivo de todo auditor es planificar la auditoría a fin de que la misma sea realizada de manera eficaz.

Así también el proceso al momento de efectuar la revisión de los estados financieros, se divide en tres etapas las cuales son: etapa de la planificación, etapa de ejecución del trabajo y la etapa finalización y elaboración del informe.

2.3.1 Etapa de planificación de la auditoría

La planificación de la auditoría comprende el desarrollo de una estrategia general para el trabajo y desarrollar un plan de auditoría para reducir el riesgo a un nivel aceptable bajo, el establecimiento de un enfoque apropiado sobre la naturaleza, oportunidad y alcance de los procedimientos de auditoría a aplicar. Además, le permitirá al equipo de auditoría el uso apropiado del potencial humano disponible.

Esta etapa sirve para identificar las áreas críticas a revisión, en base a esto el auditor debe planear y desempeñar una auditoría con base a normas internacionales de auditoría, reconociendo que pueden existir circunstancias que hagan que los estados financieros estén representados erróneamente en una forma de importancia relativa.

Para la planificación de auditoría se desarrollan diversas actividades las cuales se mencionan a continuación:

a) Participación de miembros clave del equipo del encargo

En la planificación de la auditoría la participación del socio del encargo y de otros miembros clave del equipo del encargo permitirá utilizar la experiencia y conocimientos y, por tanto, mejorará la eficacia y eficiencia del proceso de planificación.

b) Actividades preliminares de encargo

La elaboración de actividades preliminares del encargo le permitirá al auditor planificar un encargo de auditoría a fin de mantener la independencia y la capacidad necesaria para realizar el encargo y que dentro del mismo no existan cuestiones en relación a la integridad de la dirección, no existiendo malentendidos con el cliente en los términos acordados.

c) Estrategia global de auditoría

Es necesario que el auditor establezca una estrategia global de auditoría la cual le sea útil para determinar el alcance, el momento de realización, y dirección de la auditoría. Por lo que para establecer la estrategia global el auditor deberá de:

- Determinar los objetivos que pretende alcanzar del encargo en relación a los informes a emitir, a fin de planificar el momento de realización de la auditoría y las comunicaciones requeridas;
- Considerar los factores que, a juicio del auditor, sean significativos para la dirección de las tareas del equipo del encargo;
- Considerará los resultados de las actividades preliminares del encargo; y
- Determinar la naturaleza, el momento de empleo y la extensión de los recursos necesarios para desarrollar el encargo.

d) Plan de auditoría

“El auditor desarrollará un plan de auditoría el cual incluirá una descripción de la naturaleza, el momento de realización y la extensión de los procedimientos planificados para la valoración del riesgo, determinados en la NIA 315” (11:321)

Así también planificará la naturaleza, el momento de realización y la extensión de la dirección y supervisión de los miembros del equipo del encargo, así como la revisión de su trabajo.

e) Cambios en las decisiones de planificación en el transcurso de la auditoría

Esto sucede en el desarrollo de la auditoría a causa de hechos inesperados, por cambios en la evidencia de auditoría obtenida en los resultados de los procedimientos realizados, por lo que el auditor debe modificar la estrategia global de auditoría y el plan de auditoría.

f) Dirección, supervisión y revisión

La extensión de la dirección y supervisión de los miembros del encargo y revisión del trabajo variará por distintos factores como lo son:

- La dimensión y complejidad de la entidad
- Los riesgos valorados de incorrección material
- El área de auditoría
- La capacidad y competencia de los miembros del equipo de auditoría

g) Documentación de auditoría

La documentación de la estrategia global de auditoría está conformada por el registro de las decisiones clave consideradas necesarias para planificar adecuadamente y para comunicar las cuestiones significativas al equipo del encargo.

La documentación del plan de auditoría es el registro de la naturaleza, el momento de realización y la extensión de los procedimientos de valoración del riesgo planificados, y procedimientos de auditoría posteriores relativos a las afirmaciones en respuesta a los riesgos.

2.3.2 Ejecución de la auditoría

Esta etapa es considerada el centro del trabajo de auditoría, donde se realizan todas las pruebas y se utilizan todas las técnicas o procedimientos para encontrar las evidencias de auditoría que sustentarán el informe de auditoría.

Por tanto, el auditor debe reunir los suficientes elementos de juicio que le permitan evidenciar en sus papeles de trabajo, todas aquellas situaciones encontradas durante el examen llevado a cabo a través de los procedimientos de auditoría que considere necesarios y la suficiente evidencia alcanzar las conclusiones y formarse una de los estados financieros.

a) Evidencia de auditoría

Es considerada evidencia de auditoría toda aquella información utilizada por el auditor para alcanzar las conclusiones en las cuales basar su opinión.

La evidencia de auditoría incluye tanto la información contenida en los registros contables obtenidos mediante los estados financieros, como cualquier otra requerida.

El auditor deberá tomar en cuenta las siguientes condiciones para efectuar un trabajo de calidad:

- a) Planificación y supervisión de la auditoría,
- b) Conocer y evaluar el control interno, y
- c) Dejar evidencia suficiente y adecuada.

Se entiende como suficiencia a la medida cuantitativa de la evidencia de auditoría; la cantidad necesaria de evidencia de auditoría dependerá de la valoración del auditor al riesgo a que existan incorrecciones por lo que en cuanto mayor sean los riesgos, mayor evidencia de auditoría se podrá requerir, así como a la calidad de dicha evidencia, cuanto mayor sea la calidad, menor será la cantidad que se solicitará.

La adecuación es considerada como la medida cualitativa, la relevancia y fiabilidad para fundamentar las conclusiones en las cuales basar la opinión. La fiabilidad de la evidencia se ve afectada por su naturaleza y procedencia, y depende de las circunstancias concretas en las que se obtiene.

- Fuentes de evidencia de auditoría

“Se le llama fuente de evidencia a toda información procedente de fuentes independientes de la entidad que el auditor puede utilizar como evidencia de auditoría puede incluir confirmaciones de terceros, informes de analistas y datos comparables sobre competidores”. (11: 500)

- Formas de obtener evidencia

El auditor tiene como propósito reunir evidencia de auditoría suficiente a fin de extraer conclusiones razonables, misma la obtendrá mediante uno o más de los siguientes procedimientos: Inspección, observación, investigación y confirmación, procedimientos de cómputo y analíticos. La oportunidad de los mismos dependerá, en parte, del tiempo durante en cuanto la evidencia de auditoría esté disponible.

2.3.3 Finalización de la auditoría

Esta etapa surge al haber concluido el trabajo de campo y el borrador del informe es trasladado conjuntamente con los papeles de trabajo para su revisión, se debe determinar que todos los puntos del programa de auditoría

han sido completados y debidamente firmados por el personal que los ejecutó y supervisó.

Además, es necesario detallar en forma clara y sencilla, los hallazgos encontrados. Así también analizar las comunicaciones que se dan entre la entidad auditada (comunicación de la entidad) y los auditores (comunicaciones del auditor).

Dentro de las comunicaciones dadas a conocer a la entidad se encuentran las siguientes:

- La carta de representación y,
- El reporte a partes externas;

Y en las comunicaciones del auditor:

- El memorando de requerimientos,
- La comunicación de hallazgos,
- El informe de control interno, y
- El informe de los estados financieros o del área auditada.

Así también es necesario realizar procedimientos de cierre con la finalidad de obtener suficiente evidencia derivado a la ocurrencia de hechos ocurridos entre la fecha de los estados financieros y la fecha del informe de auditoría y que se requiera realizar ajuste a los estados financieros de acuerdo con el marco de referencia.

2.4 Procedimientos de auditoría

La Norma Internacional de Auditoría 500, establece normas y proporciona guías para obtener evidencia en una auditoría de estados financieros, la

cantidad y la calidad de la evidencia de auditoría que se debe obtener, y los procedimientos de auditoría.

Por tanto, los procedimientos de auditoría son el conjunto de técnicas de investigación y de auditoría aplicables a una partida o un grupo de hechos y circunstancias relativas a los estados financieros sujetos a examen, mediante los cuales el contador público obtiene las bases para fundamentar su opinión.

El auditor tiene como objetivo diseñar y aplicar procedimientos de auditoría a fin de obtener evidencia suficiente, para poder llegar a conclusiones razonables en las cuales basar la opinión a través de la aplicación de:

- a) Procedimientos de valoración de riesgo,
- b) Procedimientos de auditorías posteriores, estos están comprendidos por las pruebas de controles y procedimientos sustantivos.

Todo auditor deberá diseñar y aplicar procedimientos posteriores en los que su naturaleza y extensión está basada en los riesgos de incorrección material, y que a su vez mitiguen dichos riesgos.

Por ende, tomará en consideración los motivos de la valoración otorgada al riesgo de incorrección material en las afirmaciones para cada tipo de transacción, saldo contable e información a revelar.

2.4.1 Pruebas de Controles

Las pruebas de controles están destinadas a evaluar la eficacia operativa de los controles para prevenir, detectar y corregir las incorrecciones materiales. El auditor diseña las pruebas de controles con el fin de obtener evidencia de auditoría la cual sea relevante e identifique características y atributos en la ejecución del control, y las condiciones que indican la desviación de acuerdo a la ejecución del control.

Al momento de efectuar pruebas de controles debe considerarse:

a) Diseño y aplicación de pruebas de controles

Proceso en el cual el auditor diseña y realiza pruebas de controles con el objetivo de obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada sobre la eficacia operativa de los controles considerados relevantes para prevenir, detectar y corregir, una incorrección material en una afirmación.

De acuerdo a la valoración del riesgo de incorrección material en las afirmaciones realizadas por el auditor determinando la naturaleza, el momento de realización y extensión de los procedimientos sustantivos, el auditor tiene previsto confiar en la eficacia operativa de los controles.

b) Naturaleza y extensión de las pruebas de controles

En el diseño y aplicación de las pruebas el auditor deberá realizar indagaciones en combinación con otros procedimientos de auditoría, con el fin de obtener evidencia de auditoría sobre la eficacia operativa de los controles; así también existen casos en los cuales los controles dependen de otros controles para ser probados por lo que se deberá corroborar la eficacia operativa de los controles indirectos.

c) Controles sobre riesgos significativos

Cuando el auditor tenga previsto confiar en los controles sobre un riesgo que considere significativo, realizará las pruebas en dichos controles en el período a revisión.

d) Evaluación de eficacia operativa

La evaluación de eficacia operativa es realizada con el propósito de identificar incorrecciones materiales mediante los procedimientos del auditor, ésta a su vez es un indicador ya que permite establecer la existencia de una deficiencia significativa en el control interno dentro de la entidad.

En el desarrollo de la eficacia en los controles pueden producirse desviaciones de acuerdo a la forma en que la entidad aplica los controles.

“Las desviaciones con respecto a los controles prescritos pueden deberse a factores tales como cambios en el personal clave, fluctuaciones estacionales significativas en el volumen de transacciones y error humano. El porcentaje de desviación detectado, en especial si se compara con el porcentaje esperado, puede indicar que no se puede confiar en el control para reducir el riesgo en las afirmaciones hasta el nivel valorado por el auditor.” (11:410)

2.4.2 Procedimientos sustantivos

Los procedimientos sustantivos están destinados a detectar incorrecciones materiales en las afirmaciones. Se encuentran comprendidos por pruebas de detalle y procedimientos analíticos sustantivos.

El diseño de los procedimientos sustantivos tiene como propósito identificar condiciones relevantes para el objetivo de la prueba que indiquen incorrecciones en la afirmación correspondiente.

Por tanto, el auditor deberá diseñar y aplicar procedimientos sustantivos para cada tipo de transacción, saldo contable e información a revelar de las cuales resulten materiales, con independencia de los riesgos valorados de incorrección material.

Al momento de efectuar pruebas sustantivas se debe tomar en consideración:

a) La naturaleza y extensión de las pruebas de controles

Esta dependerá de las circunstancias para reducir el riesgo de auditoría a un nivel aceptablemente bajo por lo cual resulta suficiente aplicar únicamente procedimientos analíticos sustantivos, o en su caso las pruebas de detalle o

bien una combinación de procedimientos analíticos sustantivos y pruebas de detalle.

b) Confirmación externa

La confirmación externa también constituye evidencia de auditoría obtenida por el auditor mediante una respuesta directa escrita de un tercero (el arte confirmante) dirigida al auditor, en papel, en soporte electrónico u otro medio. Dentro de las confirmaciones externas no necesariamente se requieren saldos contables, así también se pueden solicitar términos de acuerdos o de transacciones de una entidad con terceros para consultar si ha introducido modificaciones y de ser así, los datos al respecto.

A continuación, se muestran casos en los que los procedimientos de confirmación externa pueden proporcionar evidencia relevante en respuesta a los riesgos de incorrección material:

- Saldos bancarios y otra información relevante de las relaciones con bancos.
- Saldos y términos de las cuentas a cobrar.
- Existencias por terceros en depósitos aduaneros para posterior transformación o en consignación.
- Títulos de propiedad como garantía.
- Inversiones custodiadas por terceros.
- Préstamos a terceros, incluidas las correspondientes condiciones de pago y cláusulas restrictivas.
- Saldos y términos de las cuentas a pagar.

Para indicar el tipo de procedimiento que ha sido empleado en los datos que contienen los papeles de trabajo, se acostumbra colocar marcas distintivas, acerca del número o de la información de que se trata.

Estas marcas después se catalogan al pie de la cédula, o en una cédula de marcas por separado, junto con una explicación de su significado.

2.5 El control interno en la entidad

El control interno es “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.” (11:335)

La aplicación del control interno se encuentra dividido de la siguiente manera:

2.5.1 Naturaleza general del control interno

La naturaleza general del control interno tiene como finalidad el diseño, implementación y mantenimiento del mismo con el fin de responder a los riesgos del negocio identificados que amenazan a la obtención de los objetivos de la entidad haciendo mención a:

- La fiabilidad de la información financiera de la entidad;
- La eficacia y eficiencia de sus operaciones y
- El cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

Además, el control interno se encuentra dividido en cinco componentes los cuales proporciona aspectos útiles a considerar al momento de efectuar la auditoría:

a. Elementos del control interno:

- El entorno de control,
- Proceso de valoración de riesgos,
- El sistema de información, incluidos los procesos de negocio relacionados, relevantes para la información financiera y la comunicación,

- Actividades de control relevantes para la industria, y
- Seguimiento de los controles.

2.5.2 Controles relevantes para la auditoría

Derivado a la relación entre los objetivos de una entidad y los controles que se implementan para proporcionar una seguridad razonable sobre su cumplimiento, sin embargo, no todos los controles relevantes para la valoración del riesgo del auditor.

Sin embargo, dentro de los factores a considerar al momento de enjuiciar un control tanto de forma individual o en combinación son: la importancia relativa, la dimensión de la entidad, la naturaleza de los negocios, la diversidad y complejidad de las operaciones de la entidad.

2.5.3 Naturaleza y extensión del control interno

Consiste en obtener el conocimiento de los controles relevantes para la auditoría, en la cual el auditor evaluará el diseño de los controles y determinará si se han implementado mediante la aplicación de procedimientos adicionales a la indagación realizada al personal de la entidad.

2.5.4 Conocimiento de la entidad

Consiste en un proceso continuo y dinámico de recopilación, actualización y análisis de información durante la elaboración de la auditoría. El conocimiento constituye el marco sobre el auditor planifica la auditoría y aplica su juicio profesional a lo largo de ella.

Dentro de los elementos a considerar en el conocimiento de la entidad se detallan a continuación:

- Revisión de información obtenida de fuentes externas.
- Indagaciones entre los asesores jurídicos externos o los expertos a los que la entidad haya acudido.
- Indagaciones ante la dirección y a otras personas que formen parte de la entidad.
- Realización de procedimientos analíticos.

2.5.5 Control interno en el rubro de propiedades, planta y equipo

En la evaluación del control interno al rubro de propiedades, planta y equipo de una inmobiliaria, todo auditor deberá evaluar el sistema de control interno relacionado con el rubro, teniendo en cuenta verificar que la compañía tenga controles implementados como los mencionados a continuación:

- Las propiedades, planta y equipo deberán adquirirse únicamente con autorización apropiada y por medio de requisiciones. Por tanto, se mantendrá controlada de forma manual conforme al control en los libros auxiliares de activos fijos.
- La baja, retiro y venta de algún elemento de propiedades, planta y equipo de la empresa deberán estar debidamente autorizados.
- Tener implementadas tarjetas de responsabilidad por el activo fijo que se encuentra bajo el uso del personal y dando a conocer que el uso de los bienes es exclusivo para las actividades de la empresa.
- Realizar con periodicidad inventario de los activos fijos y que los mismos tengan codificación para identificarlos fácilmente.

2.5.6 Identificación y valoración de riesgos de incorrección material

La NIA 200 define como riesgo de auditoría “riesgo de que el auditor exprese una opinión de auditoría inadecuada cuando los estados financieros contienen incorrecciones materiales. El riesgo de auditoría es función del riesgo de incorrección material y del riesgo de la detección.” (11:105)

La valoración de los riesgos se basa en los procedimientos de auditoría aplicados para obtener la información necesaria y la evidencia obtenida en la realización de la toda la auditoría; por tanto, la valoración de los riesgos es a juicio profesional.

Así también el riesgo de representación errónea de importancia relativa a nivel de aseveraciones está conformado por tres componentes siendo:

2.5.7 Riesgo de incorrección material

El riesgo de incorrección material en los estados financieros se refiere a todo riesgo que concierne de forma generalizada a los estados financieros en conjunto afectando potencialmente a las afirmaciones sobre los tipos de transacciones, saldos contables y la información a revelar.

El riesgo de incorrección material en las afirmaciones está conformado por dos componentes: el riesgo inherente y el riesgo de control, los cuales son riesgos de la entidad y existen con independencia de la auditoría de los estados financieros.

a) Valoración de los riesgos de incorrección material en las afirmaciones

Los riesgos de incorrección material en las afirmaciones sobre los tipos de transacciones, saldos contables e información a revelar deben tenerse en cuenta, puesto que ello facilita de manera directa la determinación de la naturaleza, monitoreo de realización y extensión de los procedimientos de

auditoría posteriores relacionados con las afirmaciones necesarias para obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada. Las utilidades de afirmaciones por el auditor son consideradas para determinar los tipos de incorrecciones se realizan sobre los tipos de transacciones y hechos durante el período objeto de auditoría:

- Ocurrencia de que los hechos registrados de las transacciones han ocurrido
- Integridad de los hechos y transacciones a registrar
- Exactitud de las cantidades
- Corte de operaciones a fin de validez que las operaciones hayan sido registradas en el período correcto.
- Clasificación de las transacciones y hechos.

Afirmaciones sobre saldos contables al cierre del período:

- Existencia de que los activos, pasivos y patrimonio existan
- Derechos y obligaciones que la entidad posea y el control de los derechos sobre los activos y los pasivos como obligaciones de la entidad.
- Integridad que se registre todo el activo, pasivos e instrumentos de patrimonio.

2.5.8 Riesgo de detección

El riesgo de detección está relacionado con la naturaleza, el momento de realización y extensión de los procedimientos de auditoría que el auditor determine con el objetivo de reducir el riesgo de auditoría a un nivel aceptablemente bajo.

Por lo tanto, la eficacia de un procedimiento de auditoría y su aplicación reducen la posibilidad de que el auditor pueda elegir un procedimiento de auditoría inadecuado, aplicar incorrectamente un procedimiento.

La Norma Internacional de Auditoría NIA 315 “Identificación y Evaluación del Riesgo de Error Material a través del Conocimiento de la Entidad y su Entorno” indica que el auditor debe identificar y evaluar el riesgo de error material, ya sea debido a fraude o error, al nivel de los estados financieros y al nivel de aseveraciones, a través del entendimiento de la entidad y su entorno, incluyendo el control interno de la entidad, mientras que la NIA 330 “Respuestas del Auditor al Riesgo Evaluado” demanda del auditor que obtenga suficiente evidencia de auditoría en lo que concierne a los riesgos identificados de error material, a través del diseño e implementación de respuestas apropiadas a dichos riesgos.

2.5.9 Importancia relativa

La NIA 320 “Materialidad en la Planificación y la Realización de la Auditoría” indica que la materialidad significa la cantidad o cantidades fijadas por el auditor para los estados financieros tomados en su conjunto, con el fin de reducir a un nivel bajo apropiado de probabilidad de que la suma de errores no detectados y no corregidos excede la materialidad para los estados financieros tomados en su conjunto.

El auditor debe considerar la importancia relativa tanto al nivel global del estado financiero como en relación a saldos de cuenta particulares, clases de transacciones y revelaciones, asimismo indica que esta la debe considerar como una base para:

a) Determinar la naturaleza, oportunidad y alcance de los procedimientos de evaluación de los riesgos; b) Identificar y evaluar los riesgos de errores materiales, y c) Determinar la naturaleza, oportunidad y alcance de los procedimientos de auditoría adicionales revelación de información contable.

2.6 Procedimientos de cierre

Consiste en la realización de procedimientos debido a la ocurrencia de transacciones o actividades que ocurren con posterioridad a la fecha de preparación de los estados financieros o del informe de auditoría.

Por ende, para propósitos de auditoría, existen hechos posteriores previos a la opinión, ya que ocurren entre la fecha del estado de situación financiera y la preparación del informe final de auditoría.

a) Procedimientos para la identificación de hechos posteriores

- Se deberá realizar la lectura de actas o informes internos preparados por las unidades administrativas de la entidad.
- Efectuar la revisión de los informes financieros recientes y obtener explicaciones sobre hechos significativos
- Examinar los contratos importantes, órdenes de pago pendientes y restricciones
- Verificar litigios con pronunciamientos adversos para la entidad.

2.6.1 Hechos ocurridos entre la fecha de los estados financieros y la fecha del informe de auditoría

Cuando el auditor identifique hechos ocurridos entre la fecha de los estados financieros y el informe de auditoría o la fecha más cercana; los cuales requieran ajuste o revelación, el auditor deberá aplicar procedimientos de auditoría diseñados para obtener evidencia suficiente y adecuada de que se han identificado todos los hechos ocurridos.

Así también deberá tomar en cuenta la valoración del riesgo determinando su naturaleza y extensión de los procedimientos tomando en consideración:

- El conocimiento de los procedimientos establecidos por la administración para garantizar que identifiquen los hechos posteriores al cierre.
- Las indagaciones a la administración y en su caso a los responsables de la entidad, si tienen el conocimiento de hechos posteriores que puedan afectar a los estados financieros.
- La lectura de actas celebradas posterior a la fecha de los estados financieros
- Los últimos estados financieros intermedios de la entidad posterior al cierre.

Así también el auditor deberá solicitar a la administración y encargados responsables que trasladen las manifestaciones por escrito los hechos ocurridos posteriores a la fecha de los estados financieros que representen ajuste o revelación.

2.6.2 Hechos conocidos por el auditor con posterioridad a la fecha del informe de auditoría, pero con anterioridad a la fecha de publicación de los estados financieros

El auditor no está obligado a realizar procedimientos de auditoría en los estados financieros después de haber emitido el informe. Es responsabilidad y compromiso de la administración de informar al auditor sobre hechos que puedan afectar y repercutir a los estados financieros, que pueden llegar a conocimiento de los encargados para lo cual deberá realizar los siguientes pasos:

- Discutir los hechos identificados con la administración;
- Determinar si los estados financieros necesitan ser modificados y si en su caso lo fueran deberá indagar la forma en la que piensas tratar las cuestiones.
-

2.6.3 Hechos conocidos por el auditor con posterioridad a la publicación de los estados financieros

Estos hechos ocurren una vez publicados los estados financieros, puesto que no es obligación del auditor aplicar procedimientos de auditoría en relación a ellos; sin embargo si ya han sido publicados los estados financieros; se llega a tener el conocimiento de hechos que de haber sido conocidos en la fecha del informe, se hubieran podido rectificar será necesario discutirlo con la administración y determinar si es necesario efectuar la modificación e indagar el modo a tratar las cuestiones determinadas.

2.6.4 Empresa en funcionamiento

Consiste en determinar si la empresa continuará con su negocio en el futuro, así también los estados financieros se preparan bajo la hipótesis de empresa en funcionamiento, salvo cuando la administración considere liquidar la entidad y cesar en sus operaciones.

Así también cuando la entidad utiliza la hipótesis de empresa en funcionamiento resulta apropiada, registrar los activos y pasivos partiendo de la base que será capaz de realizar sus activos y de liquidar los pasivos en el giro normal de las operaciones del negocio.

Por otro lado, el auditor deberá obtener suficiente evidencia sobre la adecuación e utilización por la entidad de la hipótesis de empresa en funcionamiento al momento de preparar los estados financieros y en la base de la evidencia obtenida concluir si a juicio se tienen incertidumbres relacionadas a hechos o condiciones los cuales puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la entidad para continuar como empresa en funcionamiento.

Sin embargo, cuando existan incertidumbres y la magnitud de su impacto sea potencial es necesario efectuar una revelación de la información sobre la naturaleza y las implicaciones de la incertidumbre para reflejar una presentación fiel de los estados financieros bajo el marco de información financiera de imagen fiel; o bien sea el caso de que no induzcan a error, en el caso de un marco de cumplimiento.

2.7 Informe de auditoría

El informe de auditoría lo conforma el resultado de trabajo del auditor. El cual tiene como objetivo expresar de forma estándar, general y sencilla, una opinión profesional y clara sobre un juego completo de estados financieros preparados de acuerdo a un marco de referencia de información financiera.

2.7.1 Formación de opinión y emisión de informe sobre los estados financieros (NIA 700)

Consiste en formarse una opinión sobre los estados financieros si han sido preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con el marco de información financiera; así también con el fin de concluir si se ha obtenido una seguridad razonable y que los estados financieros en conjunto están libres de incorrección material de acuerdo a la evidencia de auditoría.

Además, deberá dar su punto de vista razonable considerando la presentación, estructura y contenido; incluyendo la revelación de las notas de las transacciones y eventos fundamentales.

a) Tipos de opinión:

- Opinión no modificada:

“Opinión expresada por el auditor cuando concluye que los estados financieros han sido preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con el marco de información financiera aplicable” (11:831)

- Opinión modificada

La opinión modificada ocurre cuando los estados financieros no logran la presentación fiel, por lo cual el auditor discute con la administración, y de acuerdo a los requerimientos del marco de referencia aplicable y la resolución este determina si hay necesidad de expresar una opinión modificada en el informe de auditoría. “El auditor expresará una opinión modificada en el informe de auditoría, de conformidad con la NIA 705, cuando:

- (a) Concluya que, sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, los estados financieros en su conjunto no están libres de incorrección material;
o;
- (b) No pueda obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada para concluir que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material.” (11:833)

- b) Elementos del informe de auditoría:

En una auditoría bajo las Normas Internacionales de Auditoría NIA el informe deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- Título

El título deberá indicar con claridad que el informe trata de un auditor independiente.

- Destinatario
- Esta parte está determinada en las disposiciones legales o reglamentarias en las cuales especifican a quien deberá ser dirigido el informe en la

jurisdicción correspondiente; por lo general se dirige a los accionistas, y responsables de la entidad cuyos estados financieros han sido auditados.

- Opinión del auditor

La opinión del auditor estará incluida en la primera sección del informe de auditoría titulada “Opinión” en la cual identificará a la entidad, manifestando que los estados financieros han sido auditados, identificando los títulos de cada estado auditado, remitiendo las notas explicativas y resumen de las políticas significativas; así también especificará la fecha o el período que cubren los estados financieros.

De acuerdo a la NIA 705 para expresar una opinión no modificada sobre los estados financieros preparados de conformidad con un marco de imagen fiel y siempre que las disposiciones legales, serán utilizadas las siguientes frases:

- a) En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan fielmente, en todos los aspectos los aspectos materiales, de conformidad con [el marco de información financiera aplicable] o
- b) En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos expresan la imagen fiel de [...] de conformidad con [el marco de información aplicable].

- Fundamento de la opinión

En esta sección el auditor deberá manifestar que la auditoría se realizó de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, haciendo referencia a la sección del informe de auditoría en que se describan las responsabilidades del auditor independiente.

Por consiguiente, incluirá una declaración que es independiente de la entidad de conformidad con los requerimientos de ética aplicables relativos a la auditoría y cumplimiento de responsabilidades.

- Responsabilidad en relación con los estados financieros

La responsabilidad de la dirección consiste en la preparación de los estados financieros de conformidad con el marco de información financiera aplicable, su presentación fiel; así también reconoce ser responsable del control interno considerado para la preparación de los estados financieros libres de incorrección material, a causa de fraude o error.

- Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

La responsabilidad del auditor dentro del informe de auditoría consiste en expresar una opinión sobre los estados financieros basada en la revisión y elaboración de auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, a fin de diferenciarla con la responsabilidad de la entidad.

- Otras responsabilidades de información

Estas están conformadas por las responsabilidades adicionales de información que tenga el auditor, las cuales sean complementarias a la responsabilidad de informar sobre los estados financieros regulado por las Normas Internacionales de Auditoría; siendo tratadas en una sección separada del informe de auditoría a fin de distinguirlas describiendo el contenido por cada una.

- Nombre del socio del encargo

El nombre del socio del encargo será incluido en el informe de auditoría de las auditorías de conjuntos completos de estados financieros con fines generales de entidades cotizadas salvo que, en circunstancias poco frecuentes, se pueda esperar razonablemente que dicha revelación pueda originar una amenaza significativa para la seguridad personal.

- Firma del auditor

“El auditor puede firmar en nombre de la firma de auditoría, en nombre propio o en nombre de ambos, según proceda en la jurisdicción de que se trate.

Además de la firma del auditor, en determinadas jurisdicciones puede exigirse al auditor que haga constar en el informe de auditoría su titulación profesional en el ámbito de la contabilidad o el hecho de que el auditor o la firma de auditoría según corresponda, ha sido reconocido por la autoridad competente para la concesión de autorizaciones en dicha jurisdicción.” (11:849)

- Fecha del informe de auditoría

“La fecha del informe de auditoría indica al usuario de éste que el auditor ha considerado el efecto de los hechos y de las transacciones de los que ha tenido conocimiento y que han ocurrido hasta dicha fecha. La responsabilidad del auditor en relación con los hechos y las transacciones posteriores a la fecha del informe de auditoría.” (11:849)

2.7.2 Comunicación de las cuestiones clave de la auditoría en el informe de auditoría emitido por un auditor independiente (NIA 701)

La Norma de Auditoría presenta la responsabilidad que tiene el auditor de comunicar las cuestiones clave de la auditoría en el informe de auditoría, presentadas a juicio del proporcionando una mayor transparencia acerca de la auditoría que se está realizando.

- Determinación de las cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones comunicadas por el auditor a los responsables del gobierno de la entidad, son todas aquellas que han requerido atención significativa del auditor al realizar la auditoría, considerando lo siguiente:

a. Las áreas de mayor riesgo valorado de incorrección material, o los riesgos significativos identificados de conformidad con la NIA 315.

b. Los juicios significativos del auditor en relación con las áreas de los estados financieros que han requerido juicios significativos de la dirección, incluyendo las estimaciones contables para las que se ha identificado un grado elevado de incertidumbre en la estimación.

c. El efecto en la auditoría de hechos o transacciones significativos que han tenido lugar durante el período.

- Comunicación de las cuestiones clave de la auditoría

El auditor describirá cada cuestión clave de la auditoría, utilizando un subtítulo adecuado, realizando una sección separada del informe de auditoría titulada "Cuestiones clave de la auditoría", comunicando a los responsables del gobierno de la entidad.

- Documentación

El auditor incluirá en la documentación de auditoría lo siguiente:

a) las cuestiones que han requerido una atención significativa del auditor

(b) en su caso, el fundamento del auditor para determinar que no existen cuestiones clave de la auditoría que deba comunicar en el informe de auditoría.

2.7.3 Opinión modificada en el informe emitido por un auditor independiente (NIA 705)

La Norma de Auditoría establece la responsabilidad que tiene el auditor al emitir un informe adecuado en función de las circunstancias, al formarse una opinión de conformidad con la NIA 700, y concluir que es necesario una opinión modificada sobre los estados financieros.

Por tanto, como objetivo del auditor conlleva expresar con claridad una opinión modificada sobre los estados financieros al momento que concluya que en base a la evidencia de auditoría obtenida los juegos de estados financieros no están libres de incorrección material.

a) Tipos de opinión modificada

Dentro de la norma se establecen tres tipos de opinión modificada denominadas: opinión con salvedades, opinión desfavorable o adversa, y denegación o abstención, la cual depende de la naturaleza del hecho como resultado en los estados financieros e incorrecciones materiales, o en su caso la imposibilidad de obtener evidencia suficiente y adecuada; y el juicio del auditor en cuanto a la generalización de los efectos provocados en los estados financieros.

Se entiende como generalizado el aspecto utilizado, por incorrecciones que describen los efectos en los estados financieros o posibles efectos que no se hayan detectado debido a la imposibilidad de obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada.

b) Determinación del tipo de opinión modificada

- Opinión con salvedades

“El auditor expresará una opinión con salvedades cuando:

- (a) Habiendo obtenido evidencia de auditoría suficiente y adecuada, concluya que las incorrecciones, individualmente o de forma agregada, son materiales, pero no generalizadas, para los estados financieros; o
- (b) El auditor no pueda obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada en la que basar su opinión, pero concluya que los posibles efectos sobre los estados financieros de las incorrecciones no detectadas, si las hubieran, podrían ser materiales, aunque no generalizados.” (11:866)

- Opinión desfavorable (o adversa)

“El auditor expresará una opinión desfavorable (o adversa) cuando, habiendo obtenido evidencia de auditoría suficiente y adecuada, concluya que las incorrecciones, individualmente o de forma agregada son materiales y generalizadas en los estados financieros.” (11:866)

- Denegación (o abstención) de opinión

El auditor denegará la opinión o bien se abstendrá de opinar, cuando durante la auditoría no haya obtenido la evidencia de auditoría suficiente, en la cual basar su opinión y por ende concluya que los efectos sobre los estados financieros de las incorrecciones no encontradas puedan ser materiales y generalizadas.

Sin embargo, en ocasiones tras haber obtenido la evidencia suficiente y adecuada, existan incertidumbres sobre las cuales no sea posible formarse una opinión sobre los estados financieros debido a la posible interacción de las incertidumbres y efectos acumulativos.

Sin embargo, una vez el auditor haya aceptado el cargo y al ocurrir limitaciones en obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada por parte de la administración podrán determinarse las implicaciones del hecho:

- (a) Si el auditor concluye que los posibles efectos de incorrecciones no detectadas en los estados financieros, si las hubiera, podrían ser materiales, pero no generalizados, el auditor expresará una opinión con salvedades; o
- (b) Si el auditor concluye que los posibles efectos de incorrecciones no detectadas en los estados financieros, si las hubiera, podrían ser

materiales y generalizados, de tal forma que una opinión con salvedades no sería adecuada para comunicar la gravedad de la situación, el auditor:

- (i) Renunciará a la auditoría, cuando las disposiciones legales o reglamentarias aplicables lo permitan y ello sea factible; o
- (ii) Si no es factible o posible la renuncia a la auditoría antes de emitir el informe de auditoría, denegará la opinión (o se abstendrá de opinar) sobre los estados financieros. (11:867)

c) Estructura y contenido del informe de auditoría al expresar opinión modificada:

En ocasiones cuando el auditor exprese una opinión modificada sobre los estados financieros auditados; deberá incluir un párrafo como fundamento en el informe de auditoría.

- Párrafo de fundamento de la opinión modificada

El párrafo de fundamento de la opinión incluirá la descripción del porque ocurrió la modificación; siendo incluido antes de la opinión de auditoría, colocando el título de “Fundamento de opinión con salvedades”, “Fundamento de la opinión desfavorable o “Fundamento de la denegación de opinión”.

Así también al existir incorrecciones materiales que afecten cantidades concretas en los estados financieros, deberá incluir dentro del párrafo de fundamento de la opinión modificada la descripción y cuantificación de los efectos financieros de las incorrecciones encontradas.

En el caso que las incorrecciones fueran materiales en relación a la información descriptiva revelada, deberá de incluir una explicación de las razones por las cuales es considerada incorrecta.

Si el origen de la opinión modificada ocurre tras la imposibilidad de obtener evidencia de auditoría, dentro del párrafo de fundamento de opinión deberá incluir los motivos.

“Cuando el auditor expresa una opinión desfavorable (o adversa), manifestará en el párrafo de opinión que, en su opinión, debido a la significatividad del hecho o hechos descritos en el párrafo de fundamento de la opinión desfavorable:

- (a) Los estados financieros no expresan la imagen fiel (o no se presentan fielmente) de conformidad con el marco de información financiera aplicable, cuando hayan sido preparados de conformidad con un marco de imagen fiel; o
- (b) Los estados financieros no han sido preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con el marco de información financiera aplicable, cuando hayan sido preparados de conformidad con un marco de cumplimiento.

Cuando el auditor deniegue la opinión (o se abstenga de opinar) porque no haya podido obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada, en el párrafo de opinión el auditor manifestará que:

- (a) Debido a la significatividad del hecho o hechos descritos en el párrafo de fundamento de la denegación de opinión, el auditor no ha podido obtener evidencia de auditoría que proporcione una base suficiente y adecuada para expresar la opinión de auditoría; y, en consecuencia,
- (b) El auditor no expresará una opinión sobre los estados financieros.”
(15:870)

Cuando el auditor expresé una opinión con salvedades o una opinión desfavorable (o adversa), corregirá la descripción de su responsabilidad para manifestar que consideré que la evidencia de auditoría que ha obtenido

proporciona una base suficiente y adecuada para expresar una opinión modificada.

En el caso que el auditor deniegue o se abstenga de opinar, derivado al no haber obtenido evidencia de auditoría, deberá modificar el párrafo introductorio del informe de auditoría manifestando que ha sido nombrado para auditar los estados financieros, modificando la descripción de la responsabilidad y descripción del alcance manifestando lo siguiente:

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros basada en la realización de la auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría y en base a los hechos descritos en el párrafo de fundamento de la denegación de opinión, no hemos podido obtenido evidencia de auditoría suficiente la cual proporcione una base para expresar una opinión de auditoría.

2.7.4 Párrafos de énfasis y párrafos sobre otras cuestiones en el informe emitido por un auditor independiente (NIA 706)

a) Objetivo del auditor

“El objetivo del auditor, una vez formada una opinión sobre los estados financieros, es llamar la atención de los usuarios, cuando a su juicio sea necesario por medio de una clara comunicación adicional en el informe de auditoría, sobre:

- (a) Una cuestión que, aunque este adecuadamente presentada o revelada en los estados financieros, sea de tal importancia que resulte fundamental para que los usuarios comprendan los estados financieros; o
- (b) Cuando proceda, cualquier otra cuestión que sea relevante para que los usuarios comprendan la auditoría, las responsabilidades del auditor o el informe de auditoría.” (11:896)

b) Párrafo de énfasis en el informe de auditoría

El párrafo de énfasis es incluido en el informe de auditoría siempre y cuando se haya obtenido evidencia de auditoría y el auditor considera a juicio llamar la atención sobre puntos revelados en los estados financieros haciendo referencia a la información que se revela en los estados financieros.

Las circunstancias sobre las cuales el auditor considera incluir un párrafo de énfasis suelen suceder por las incertidumbres en relación con resultados futuros de litigios o acciones administrativas; por la aplicación anticipada a una nueva norma contable con efectos generalizados sobre los estados financieros y por situaciones graves que hayan provocado efectos significativos sobre la situación financiera de la entidad.

c) Párrafo sobre otras cuestiones en el informe de auditoría

El contenido de un párrafo sobre otras cuestiones es utilizado para comunicar una cuestión distinta de las reveladas en los estados financieros, la cual es considerada a juicio con el fin de que los usuarios tengan una mejor comprensión de la auditoría, y disposiciones legales o reglamentarias incluyendo el título de “Párrafo sobre otras cuestiones”.

2.7.5 Informe de auditoría de un solo elemento de los estados financieros (NIA 805)

Cuando se habla de auditoría de un solo elemento de estados financieros se refiere a una auditoría sobre un rubro en específico del juego completo de estados financieros. En el desarrollo del trabajo de tesis se realizará la auditoría externa al rubro de propiedades, planta y equipo.

El cumplimiento de los requerimientos establecidos en las NIA aplicables a la elaboración de la auditoría de un solo estado financiero puede no ser factible

cuando el auditor no haya sido también contratado para auditar el conjunto completo de los estados financieros de la entidad.

Derivado a ello el auditor no tiene el mismo conocimiento de la entidad y de su entorno, el entendimiento del control interno, tampoco cuenta con la evidencia de auditoría sobre la calidad general de los registros contables u otra información contable que se consigue en una auditoría del conjunto completo de los estados financieros de la entidad, para lo cual puede necesitar evidencia adicional para corroborar la evidencia de auditoría obtenida de los registros contables.

Al momento de desarrollar una auditoría externa en un componente de los estados financieros es necesario que el auditor tome las consideraciones especiales que son relevantes establecidas en la Norma de Auditoría NIA 805 "Consideraciones Especiales - Auditorías de Estados Financieros Individuales y de Elementos Específicos, Cuentas o Partidas de un Estado Financiero" con respecto a:

- La aceptación del encargo;
- La planificación y la ejecución de dicho encargo; y
- La formación una opinión y el informe sobre el estado financiero o sobre el elemento, cuenta o partida específicos de un estado financiero.

a) Aceptación del encargo

Al momento de que el auditor acepta el encargo de realizar la auditoría a un solo estado financiero, o un elemento, cuenta, o partida, deberá cumplir con las todas las NIA aplicables, pertinentes durante la auditoría.

Así también al momento expresar la opinión esta dependerá del marco de información financiera y de las disposiciones legales o reglamentarias aplicables.

b) Planificación y realización de la auditoría

Al momento de planificar y realizar una auditoría de un solo estado financiero o de un elemento en específico de un estado financiero, el auditor deberá aplicar cada una de las NIA: 240, 300, 550 y la 570; derivado a que el elemento podría contener incorrección debida a fraude, efectos entre partes vinculadas, o la incorrecta aplicación del principio contable de empresa en funcionamiento, en el marco de información financiera aplicable.

Así también el auditor deberá considerar aquellas partidas de los estados financieros que estén interrelacionadas y que podrían en forma importante afectar a la información sobre la que se va a expresar la opinión de auditoría. Considerando el concepto de importancia relativa en relación con el componente de los estados financieros sobre el que se informa.

c) Formación de la opinión

“Para formarse una opinión y emitir un informe sobre un solo estado financiero o sobre un elemento específico de un estado financiero, el auditor aplicará los requerimientos de la NIA 700, adaptados según corresponda, a las circunstancias del encargo” (11:957)

La NIA 805 menciona que, si el auditor concluye que es necesario expresar una opinión desfavorable o denegar la opinión sobre un juego completo de estados financieros de la entidad tomados en su conjunto, la NIA 705, no permite que el auditor incluya en el mismo informe del auditor una opinión no modificada sobre un elemento específico que sea parte de dichos estados financieros.

Así también si el auditor concluye que es necesario expresar una opinión desfavorable o denegar la opinión sobre un juego completo de estados financieros de la entidad tomados en su conjunto, pero al momento de ejecutar una auditoría separada de un elemento específico que incluido en dichos estados financieros, por lo cual el auditor considerara si es apropiado expresar una opinión sin modificaciones sobre ese elemento, por tanto, el auditor sólo deberá hacerlo si:

- No está prohibido por ley o reglamento de hacerlo así;
- Que la opinión expresada en el informe del auditor no se publica junto con el informe del auditor que contiene la opinión adversa o la abstención de opinión, y
- Los elementos específicos no constituyen una parte importante del juego completo de los estados financieros de la entidad.

d) Inclusión de una referencia al informe de auditoría sobre un conjunto completo de estados financieros

“Incluso cuando determinadas cuestiones incluidas en el informe de auditoría sobre el conjunto completo de estados financieros no tienen implicaciones en la auditoría, o en el informe de auditoría, sobre un solo estado financiero, el auditor puede considerar adecuado referirse a la cuestión o las cuestiones, en un párrafo sobre otras cuestiones del informe de auditoría sobre el estado financiero.” (15:960)

CAPÍTULO III

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

3.1 Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES)

La Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades, establecen los requerimientos de reconocimiento, medición y presentación de la información a revelar de acuerdo a las transacciones y otros sucesos y condiciones importantes en los estados financieros con propósito de información general para usuarios externos.

3.1.1 Origen en Guatemala

Esta norma en Guatemala fue adoptada bajo resolución de la Asamblea General Extraordinaria del Colegio de Contadores Públicos y Auditores, el 29 de junio de 2010, como parte de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados a que hace referencia el Código de Comercio de Guatemala. Dicha normativa se aplicó de forma obligatoria a partir del 1 de enero de 2011.

Siendo diseñada para satisfacer las necesidades y capacidades de las pequeñas y medianas entidades (PYMES).

3.1.2 Definición

La NIIF para las PYMES establecen los requerimientos de reconocimiento, medición, presentación e información a revelar que se refieren a las transacciones y otros sucesos y condiciones que son importantes en los estados financieros con propósito de información general.

Las cuales pueden establecer requerimientos para transacciones, sucesos y condiciones que surgen principalmente en sectores industriales específicos. Esta norma s se basan en un Marco Conceptual, el cual se refiere a los conceptos presentados dentro de los estados financieros con propósito de información general.

3.1.3 Pequeñas y Medianas Entidades

De conformidad con la Sección I de la NIIF para las PYMES - Las pequeñas y medianas entidades son aquellas que:

- (a) No tienen obligación pública de rendir cuentas, y
- (b) Publican estados financieros con propósito de información general para usuarios externos. Son ejemplos de usuarios externos los propietarios que no están implicados en la gestión del negocio, los acreedores actuales o potenciales y las agencias de calificación crediticia.

Una entidad tiene obligación pública de rendir cuentas si:

- (a) Sus instrumentos de deuda o de patrimonio se negocian en un mercado público o están en proceso de emitir estos instrumentos para negociarse en un mercado público (ya sea una bolsa de valores nacional o extranjera, o un mercado fuera de la bolsa de valores, incluyendo mercados locales o regionales), o
- (b) Una de sus principales actividades es mantener activos en calidad de fiduciaria para un amplio grupo de terceros. Este suele ser el caso de los bancos, las cooperativas de crédito, las compañías de seguros, los intermediarios de bolsa, los fondos de inversión y los bancos de inversión.

Cabe la posibilidad que “algunas entidades mantengan activos en calidad de fiduciaria para un amplio grupo de terceros porque mantienen y gestionan

recursos financieros que les han confiado clientes o miembros que no están implicados en la gestión de la entidad.

Sin embargo, si lo hacen por motivos secundarios a la actividad principal (como podría ser el caso, por ejemplo, de las agencias de viajes o inmobiliarias, los colegios, las organizaciones no lucrativas, las cooperativas que requieran el pago de un depósito nominal para la afiliación y los vendedores que reciban el pago con anterioridad a la entrega de artículos o servicios como las compañías que prestan servicios públicos), esto no las convierte en entidades con obligación pública de rendir cuentas.” (14.15)

Así también en el caso que la entidad tenga la obligación pública de rendir cuentas utiliza estas normas, al momento de presentar sus estados financieros, estos no se describirán de conformidad con la NIIF para las PYMES, aunque la legislación o regulación de la jurisdicción permita o requiera que esta NIIF se utilice por entidades con obligación pública de rendir cuentas.

3.2 Definición de propiedades, planta y equipo según Norma Internacional de Información Financiera Pequeñas y Medianas Empresas (sección 17 NIIF para las PYMES)

Un activo es considerado como un recurso controlado por la entidad como resultado de sucesos pasados, del cual la entidad espera obtener en un futuro, beneficios económicos.

Sin embargo, para que forme parte de una entidad debe reunir las siguientes condiciones:

- Que sea tangible
- Que dure más de un período
- Que sea utilizado en la producción de bienes y servicios, para arrendamiento o para sede administrativa.

3.2.1 Propiedades, Planta y Equipo

Las propiedades, planta y equipo son activos tangibles que:

- a) Se mantienen para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o con propósitos administrativos, y
- b) Se esperan usar durante más de un ejercicio. Por tanto, las propiedades, planta y equipo son todos aquellos activos tangibles, cuya vida útil es mayor a un año de utilización por la compañía y cuyo fin es ser utilizado al momento de producción con el objetivo de obtener ganancias.

Así también dentro de las propiedades, planta y equipo no se incluyen:

- a) Los activos biológicos relacionados con la actividad agrícola,
- b) Los derechos mineros y reservas minerales tales como petróleo, gas natural y recursos no renovables similares.

3.3 Tipos de propiedades planta y equipo

Las propiedades, planta y equipo de una entidad están conformada tanto por activos fijos y los tangibles sin embargo dentro de ellos hay unos que son considerados como no depreciables y depreciables, por tanto, dentro del estado de situación financiera se clasifican como activos no corrientes los cuales no serán consumidos dentro del transcurso del año.

Este rubro es importante en el estado de situación general debido a que el mismo refleja la estabilidad de la empresa.

3.3.1 Activos no depreciables

Son aquellos activos fijos presentados en los estados financieros los cuales no están afectos al desgaste siendo el caso de los terrenos y obras o construcciones en proceso.

3.3.2 Activos depreciables

Aquellos activos fijos tangibles cuya vida útil es afectada por el uso y transcurrir del tiempo, dentro de estos activos se encuentran: la maquinaria, vehículos, mobiliario y equipo, herramientas entre otros.

3.4 Reconocimiento de propiedades, planta y equipo

Los criterios de reconocimiento son aplicados por la entidad al momento de determinar si reconocerá o no una partida de propiedades, planta y equipo como parte del activo fijo, así también reconocerá el costo cuando sea probable que se obtengan beneficios económicos a futuro asociado con el activo y su costo pueda medirse con fiabilidad.

Por otro lado, en el caso de las piezas de repuesto y el equipo auxiliar son registrados de forma inicial como parte de los inventarios, siendo reconocidos en el resultado del período cuando se consumen.

Sin embargo, las piezas de repuesto importantes y el equipo de mantenimiento permanente son propiedades, planta y equipo cuando la entidad espera utilizarlas durante más de un período.

Por tanto, ciertos componentes de algunos elementos de propiedades, planta y equipo pueden requerir su reemplazo a intervalos regulares como lo es en el caso del techo de los edificios.

En el caso de los terrenos y edificios son considerados activos separados y serán reconocidos y contabilizados por la entidad de forma separada.

Por otro lado, en el caso de los activos fijos o tangibles serán reconocidos en los siguientes casos:

- a) Cuando sean utilizados en la producción de bienes o suministro de servicios. (Por ejemplo: maquinarias, bodegas, plantas productivas, bienes raíces, entre otros),
- b) Cuando los activos son usados para arrendamiento a terceros siendo parte de las operaciones y giro de la empresa como lo es en las inmobiliarias,
- c) Siendo usados de forma administrativa o logística por la empresa, como los son las oficinas usadas por la administración o bien espacios utilizados para el bienestar del personal y que tengan una permanencia mayor a un período dentro de la empresa.

3.4.1 Costos iniciales

“Una entidad medirá un elemento de propiedades, planta y equipo por su costo en el momento del reconocimiento inicial y el costo de un elemento de propiedades, planta y equipo será el precio equivalente en efectivo en la fecha de reconocimiento. Si el pago se aplaza más allá de los términos normales de crédito, el costo es el valor presente de todos los pagos futuros.” (12:100)

El costo de adquisición de las propiedades, planta y equipo está comprendido por su precio de compra, incluyendo aranceles de importación y los impuestos indirectos que no son recuperables que recaigan sobre la adquisición, y cualquier otro costo relacionado. Como ejemplo de los costos directamente relacionados a las propiedades se encuentran: los costos de preparación del emplazamiento físico, los costos de entrega inicial y los de manipulación y transporte posterior, los costos de instalación, los honorarios profesionales, los costos estimados de traslado del activo.

3.4.2 Costos Posteriores

Los costos posteriores dependerán del criterio de reconocimiento, por lo que la entidad no reconocerá, en el importe en libros de un elemento de

propiedades, planta y equipo, los costos derivados al mantenimiento diario del elemento; siendo reconocidos en el resultado en los gastos cuando se incurra en ellos.

El objetivo de estos desembolsos se describe a menudo como “reparaciones y conservación” del elemento de propiedades, planta y equipo.

De acuerdo al criterio de reconocimiento, la entidad tomará en cuenta, dentro del importe en libros de un elemento de propiedades, planta y equipo, el costo de la sustitución de dicho elemento cuando se incurra en ese costo, siempre que se cumpla el criterio de reconocimiento. El importe en libros de esas partes que se sustituyen serán dados de baja en las cuentas correspondientes.

Una entidad medirá todos los elementos de propiedades, planta y equipo tras su reconocimiento inicial al costo menos la depreciación acumulada y cualesquiera pérdidas por deterioro del valor acumuladas.

3.4.3 Costo histórico de los activos fijos

El costo de un activo se mide por el valor en dinero de los bienes dados a cambio de adquirir el activo.

En las adquisiciones de activo fijo, el costo comprende todos los desembolsos hechos para adquirir el activo y ponerlo en el lugar y condiciones de uso para las actividades y giros del negocio.

En el caso de la maquinaria y mobiliario y equipo el costo está conformado por los gastos en fletes e instalación, y el precio de factura. En los terrenos el costo, sin hacer ninguna mejora, lo comprende el precio de adquisición, la comisión del corredor, los honorarios del Notario por examinar y registrar la escritura, medición y levantamiento de planos, drenaje, nivelación y despeje.

Por otro lado, el costo de un edificio construido lo comprende los pagos hechos a los contratistas, los gastos de permisos y licencias, los honorarios de los

arquitectos, los salarios de los superintendentes, el seguro y otros desembolsos similares efectuados durante el período de construcción.

3.4.4 Componentes del costo

“El costo de los elementos de propiedades, planta y equipo comprende todo lo siguiente:

- a) El precio de adquisición, que incluye los honorarios legales y de intermediación, los aranceles de importación y los impuestos no recuperables, después de deducir los descuentos comerciales y las rebajas.
- b) Todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia. Estos costos pueden incluir los costos de preparación del emplazamiento, los costos de entrega y manipulación inicial, los de instalación y montaje y los de comprobación de que el activo funciona adecuadamente.
- c) La estimación inicial de los costos de desmantelamiento o retiro del elemento, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta, la obligación en que incurre una entidad cuando adquiere el elemento o como consecuencia de haber utilizado dicho elemento durante un determinado período, con propósitos distintos al de producción de inventarios durante tal período.” (12:99)

Sin embargo, los ingresos y gastos asociados con las operaciones accesorias durante la construcción o desarrollo de un elemento de propiedades, planta y equipo se reconocerán en resultados en el caso que las operaciones no sean necesarias para ubicar el activo en su lugar y condiciones de funcionamiento previstos.

3.4.5 Medición del Costo

El costo de un elemento de propiedades, planta y equipo se encuentra establecido por el precio equivalente al efectivo de acuerdo a la fecha sobre la cual se estableció el reconocimiento. Si el pago se aplaza fuera de los términos normales de crédito, el costo es el valor presente de todos los pagos futuros. Por otro lado, la entidad elegirá dentro de sus políticas el modelo del costo o el modelo de la revaluación siendo aplicada a todos los elementos que conformen las propiedades, planta y equipo.

3.4.6 Modelo del costo

Con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de propiedades, planta y equipo se registrará por su costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Este principio de reconocimiento se aplica a todos los costos de propiedades, planta y equipo en el momento en que se incurre en ellos. Dentro de ellos se incluyen los costos en que se incurre inicialmente para adquirir o construir un elemento de las propiedades, planta y equipo y los costos para adicionarlo, y ser utilizado por la entidad.

3.5 Revaluación de activos fijos

La revaluación de activos fijos surge tras la necesidad de describir con precisión el verdadero valor de los bienes realizado luego del reconocimiento de activos, a los elementos de propiedades, planta y equipo cuyo valor razonable pueda medirse con fiabilidad. El propósito de una nueva evaluación es llevar los libros al valor justo de mercado de los activos fijos.

Las revaluaciones son realizadas luego del reconocimiento inicial como activo, a los elementos de propiedades, planta y equipo, siendo contabilizados a su valor revaluado, que viene dado por su valor razonable, que surge en el momento de la revaluación, menos la depreciación acumulada practicada posteriormente y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido el elemento.

Las revaluaciones deben realizarse con regularidad, a manera que el importe en libros de los activos no difiera significativamente al utilizar y presentar el valor razonable en la fecha del balance.

En cuanto a los terrenos y edificios el valor razonable será su valor de mercado determinado mediante una tasación, realizada por especialistas en valuación; en el caso de los elementos de la maquinaria y equipo el valor razonable está constituido por el valor de mercado.

La frecuencia de las revaluaciones dependerá de los cambios que experimenten los valores razonables las propiedades, planta y equipo que se estén revaluando. Al momento que el valor razonable del activo revaluado difiera de forma significativa de su importe en libros, será necesaria realizar una nueva revaluación.

3.6 Depreciación de las propiedades, planta y equipo

La Norma Internacional de Información Financiera para las PYMES en su sección 17.16 describe “si los principales componentes de una partida de propiedades, planta y equipo tienen patrones significativamente diferentes de consumo de beneficios económicos.

Una entidad distribuirá el costo inicial del activo entre sus componentes principales y depreciará cada uno de estos componentes por separado a lo largo de su vida útil. Otros activos se depreciarán a lo largo de sus vidas útiles como activos individuales. Con algunas excepciones, tales como minas,

canteras y vertederos, los terrenos tienen una vida ilimitada y por tanto no se deprecian. El cargo por depreciación para cada período se reconocerá en el resultado.” (12:100)

3.6.1 Importe depreciable y período de depreciación

El importe depreciable de un activo será distribuido de forma sistemática a lo largo de su vida útil, tomando en consideración los factores como el uso del activo, el desgaste significativo inesperado, avances tecnológicos y cambios en los precios de mercado que podrían indicar el cambio del valor residual o la vida útil de los activos desde la fecha sobre cual se informa.

Los activos comenzarán a depreciarse cuando se tengan disponibles para su uso, en la ubicación y condiciones necesarias para operar dentro de la entidad. La depreciación de un activo cesa cuando se da de baja en cuentas. Sin embargo, la depreciación no cesará cuando el activo se encuentre sin utilizar o haya sido retirado del uso activo, únicamente en el caso que se encuentre depreciado completamente. Sin embargo, si se utilizan métodos de depreciación en función del uso, el cargo por depreciación podría ser nulo cuando no tenga lugar ninguna actividad de producción.

“Para determinar la vida útil de un activo, una entidad deberá considerar todos los factores siguientes:

- a. La utilización prevista del activo. El uso se evalúa por referencia a la capacidad o al producto físico que se espere del mismo.
- b. El desgaste físico esperado, que dependerá de factores operativos tales como el número de turnos de trabajo en los que se utilizará el activo, el programa de reparaciones y mantenimiento, y el grado de cuidado y conservación mientras el activo no está siendo utilizado.

- c. La obsolescencia técnica o comercial procedente de los cambios o mejoras en la producción, o de los cambios en la demanda del mercado de los productos o servicios que se obtienen con el activo.
- d. Los límites legales o restricciones similares sobre el uso del activo, tales como las fechas de caducidad de los contratos de arrendamiento relacionados.” (12:100)

3.6.2 Método de depreciación

“Una entidad seleccionará un método de depreciación que refleje el patrón con arreglo al cual espera consumir los beneficios económicos futuros del activo.

Los métodos posibles de depreciación incluyen el método lineal, el método de depreciación decreciente y los métodos basados en el uso, como por ejemplo el método de las unidades de producción”. (12:100)

Los siguientes son métodos utilizados para depreciar las propiedades, planta y equipo:

a.) Método de línea recta

Este es el método más sencillo y el más comúnmente usado, se basa en el supuesto de que la depreciación es una función del tiempo y no del uso; el antiguamiento y el deterioro debidos al transcurso del tiempo se consideran como factores determinantes en la disminución de los servicios potenciales, en contraposición al desgaste y deterioro físico causados por el uso.

La objeción principal al método de línea recta es que se apoya en suposiciones muy sutiles. Los supuestos fundamentales son: que la utilidad económica del activo es la misma cada año y que los gastos por reparaciones y mantenimiento son en esencia iguales en cada período. Por tanto, la depreciación anual es determinada dividiendo el primer costo del activo restando su valor de salvamento por la vida útil del activo.

b.) Método de horas de trabajo

En este método la distribución de la depreciación es considerada más equitativa, una vez que se calcule sobre horas efectivamente trabajadas. Este método es aplicado a la maquinaria industrial derivado a que se deprecia más rápido si es utilizada a tiempo completo o bien en tiempo extra.

Al aplicar este tipo de depreciación, se toma en consideración el número total de horas de trabajo sobre la cual la maquinaria es capaz de rendir estableciendo un cargo de horas.

c.) Método de los números dígitos

Este método permite hacer cargos por depreciación más altos en los primeros años y más bajos en los últimos períodos.

Esta técnica es utilizada en los análisis económicos, para depreciación acelerada de inversiones de capital y en la depreciación de cuentas de activos múltiples.

Al momento de equilibrar los gastos periódicos de depreciación y mantenimiento de los activos a lo largo de su vida útil, durante los primeros años se presentarán altos montos de depreciación y bajos gastos de mantenimiento, mientras que en los últimos años la relación se realiza de forma inversa. Derivado al avance tecnológico, algunos activos tienden a hacerse obsoletos rápidamente, lo cual justifica también la necesidad de depreciarlos en forma más acelerada.

d.) Método de unidades de producción

La depreciación consiste en la disminución del valor de la propiedad de un activo fijo producido al paso del tiempo derivado al desgaste por uso, desuso, insuficiencia técnica obsolescencia u otros factores.

Este método consiste en distribuir el costo actualizado del bien en partes o fracciones desiguales a lo largo de su vida útil estimada, para la estimación de

la vida útil se toma en consideración de base las unidades a producir en cierto número de años realizando el cálculo de acuerdo al número de unidades producidas durante el año.

e.) Método de saldos decrecientes

Este método también se conoce con el nombre de depreciación acelerada, es un procedimiento de depreciación, mediante el cual se hacen cargos por depreciación mayores en los primeros años de vida útil del activo fijo que en los últimos años.

La teoría de este método es que los bienes nuevos por lo general son capaces de producir mayores ingresos que los bienes viejos, se logra un mejor apareamiento de ingresos y gastos haciendo recaer mayor depreciación en los primeros ejercicios, cuando el activo fijo rinde su máxima utilidad económica. La depreciación de cada año se obtiene aplicando una tasa fija al valor actual del activo al final de cada ejercicio.

3.6.3 Deterioro del valor

“Una entidad evaluará, en cada fecha sobre la que se informa, si existe algún indicio del deterioro del valor de algún activo. Si existiera este indicio, la entidad estimará el importe recuperable del activo. Si no existen indicios de deterioro del valor, no será necesario estimar el importe recuperable.” (12: 167)

La pérdida por deterioro del valor será reconocida inmediatamente en los resultados.

3.6.4 Medición del importe recuperable

“El importe recuperable de un activo o de una unidad generadora de efectivo es considerado el mayor entre su valor razonable menos los costos de venta y su valor en uso.

No siempre es necesario determinar el valor razonable del activo menos los costos de venta y su valor en uso. Cuando cualquiera de esos importes excediera al importe en libros del activo, éste no habría sufrido un deterioro de su valor y, no sería necesario estimar el otro importe. "(12:168)

3.6.5 Compensación por deterioro del valor

La entidad deberá incluir en los resultados las compensaciones procedentes de terceros, por elementos de propiedades, planta y equipo que hubieran experimentado un deterioro del valor, hayan sido abandonados, únicamente en el caso que dichas compensaciones sean exigibles.

3.7 Baja en cuentas

La entidad dará de baja en cuentas de un elemento de propiedades, planta y equipo siempre y cuando disponga de él, y cuando ya no se espere obtener beneficios económicos futuros por uso o disposición.

Al momento de la baja de un elemento de propiedades, planta y equipo se reconocerá la ganancia o pérdida incluida en el resultado del período en que el elemento que haya sido dado de baja. Así también estas ganancias no se clasificarán como ingresos de actividades ordinarias.

"Una entidad determinará la ganancia o pérdida procedente de la baja en cuentas de un elemento de propiedades, planta y equipo, como la diferencia entre el producto neto de la disposición, si lo hubiera, y el importe en libros del elemento." (12:95)

3.8 Información a revelar

La información que deberá revelarse en los estados financieros es todo aquello relacionado a cada categoría de los elementos de propiedades, planta y equipo, tales como:

Las bases de medición utilizadas para determinar el importe en libros bruto; los métodos de depreciación; las vidas útiles o las tasas de depreciación; el importe en libros bruto y la depreciación acumulada tanto al principio como al final de cada período.

Así también de acuerdo a la NIIF para las PYMES “Una entidad revelará para cada categoría de elementos de propiedad, planta y equipo que se considere apropiada, la siguiente información:

- a) Las bases de medición utilizadas para determinar el importe en libros bruto
- b) Los métodos de depreciación utilizados
- c) Las vidas útiles o las tasas de depreciación utilizadas
- d) El importe bruto en libros y la depreciación acumulada (agregada con pérdidas por deterioro del valor acumuladas), al principio y final del período sobre el que se informa
- e) Una conciliación entre los importes en libros al principio y al final del período sobre el que se informa, que muestre por separado:
 - i. Las adiciones realizadas.
 - ii. Las disposiciones.
 - iii. Las adquisiciones mediante combinaciones de negocios.
 - iv. Las transferencias a propiedades de inversión, si una medición fiable del valor razonable pasa a estar disponible (véase el párrafo 16.8).
 - v. Las pérdidas por deterioro del valor reconocidas o revertidas en el resultado de acuerdo con la Sección 27.
 - vi. La depreciación.
 - vii. Otros cambios.

No es necesario presentar esta conciliación para períodos anteriores.

La entidad revelará también:

- a) La existencia e importes en libros de las propiedades, planta y equipo a cuya titularidad la entidad tiene alguna restricción o que está pignorada como garantía de deudas.
- b) El importe de los compromisos contractuales para la adquisición de propiedades, planta y equipo.

3.9 Las propiedades, planta y equipo en una empresa inmobiliaria

Al momento de realizar sus actividades toda empresa tiene la necesidad de contar con las propiedades, planta y equipo para cumplir con sus objetivos. Dentro de las propiedades utilizadas por la empresa se enumeran las siguientes:

3.9.1 Terrenos

Estos activos son utilizados por la entidad derivado a que comprende las propiedades de la empresa, siendo utilizados para registrar los terrenos que la empresa adquiriera para construir sus propios edificios.

3.9.2 Edificios

Están comprendidos por los edificios que la inmobiliaria haya adquirido en propiedad para su servicio y uso, así como las oficinas administrativas donde se lleva el control y logística de la ejecución de proyectos y la evaluación de los resultados de la compañía.

3.9.3 Herramientas

Son utilizadas para realizar trabajos de albañilería entre los que se pueden mencionar acabados especiales, entre estos se encuentran los desarmadores, llaves, compactadoras, cortadoras, plantas eléctricas, martillos, barretas, palas, piochas, hachas, cortadoras de concreto, serruchos, mezcladoras y equipo especial de ingeniería mesas de dibujo y otra clase equipo especial utilizado en el departamento de diseño.

3.9.4 Maquinaria

Siendo el principal activo que tiene una entidad al igual que la herramienta ya que mediante ella se realizan los nuevos proyectos y las obras en proceso. Dentro de la maquinaria utilizada se encuentran: buldozer, tropadora, motoniveladora, excavadora, pala cargadora, excavadoras, cargadoras, camión, hormigonera, apisonadora, aplanadora, compactador, y otras.

3.9.5 Equipo de computación

Este está comprendido por el equipo de computación (hardware) y los programas que la empresa ha adquirido en propiedad para su servicio.

3.9.6 Mobiliario y equipo

Este tipo de bienes muebles que la entidad ha adquirido y utilizados para su servicio en las oficinas administrativas ya que con ayuda de estos se archiva la documentación.

3.9.7 Vehículos

Los vehículos son adquiridos por la entidad para su servicio respecto al transporte de los ingenieros residentes de proyectos, operadores que

maquinaria, albañiles; así también son utilizados para el traslado de materiales de construcción, (balastro, arena, herramientas, piedra, cemento entre otros).

Además, sirven para el transporte de combustible de la maquinaria, hacia las diferentes área o proyectos donde se ejecutan las obras de ingeniería civil, así como de trasladar la maquinaria de un lugar a otro y regresar el equipo a las bodegas cuando los proyectos finalizan.

3.10 Otras secciones de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) relacionadas al área de propiedades, planta y equipo

3.10.1 Sección 1. Presentación de estados financieros

“Esta Norma Internacional de Información Financiera explica la presentación razonable de los estados financieros, los requerimientos para el cumplimiento de la Norma NIIF para las PYMES y que es un conjunto completo de estados financieros”. (12:26)

3.10.2 Sección 10. Políticas contables, estimaciones y errores

“Esta sección proporciona una guía para la selección y aplicación de las políticas contables que se usan en la preparación de los estados financieros. También abarca los cambios en las estimaciones contables y correcciones de errores en estados financieros de períodos anteriores”. (12:54)

“Son políticas contables los principios, bases convenciones, reglas y procedimientos específicos adoptados por una entidad al preparar y presentar estados financieros” (12:54)

3.10.3 Sección 16. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas comprendidas en los terrenos o edificios, partes de un edificio o ambos siendo mantenidas para obtener rentas, plusvalía o ambas, siendo medidas al costo.

Sólo las propiedades de inversión que puedan ser medidas con fiabilidad sin costo o esfuerzo proporcionado, y en un contexto de negocio en marcha, serán contabilizadas bajo el valor razonable con cambios en resultados.

a.) Reconocimiento

Estos activos se registran a su valor de adquisición más aquellos costos asociados con la transacción. Estos costos incluyen el costo del reemplazo de componentes de una propiedad de inversión cuando ese costo es incurrido, si reúne las condiciones para su reconocimiento.

Para el reconocimiento posterior las propiedades de inversión cuyo valor razonable puedan medirse de manera fiable, se realizará mediante el valor razonable en cada fecha sobre la que se informa, reconociendo los cambios en los resultados.

- Valor razonable:

“El valor razonable se estima sobre la base de los resultados de una técnica de valoración que utilice en mayor medida posible datos de mercado y minimice todo lo posible la utilización de datos determinados por la entidad. Se puede esperar que una técnica de valoración llegue a una estimación fiable del valor razonable si:

- (a) Refleja de forma razonable el precio que se podría esperar que el mercado fijara para el activo, y

(b) Las variables utilizadas por la técnica de valoración representan de forma razonable las expectativas del mercado y miden los factores de rentabilidad-riesgo inherentes al activo.” (12; 69)

Así también los desembolsos posteriores son capitalizados al valor en libros del activo sólo cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados con el gasto fluyan a la empresa y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable. Los desembolsos por reparación y mantenimiento que no reúnen las condiciones para su reconocimiento como activo, se reconocen como gastos en el año en que se incurren.

c) Información a revelar en las propiedades de inversión

Una entidad está obligada a revelar la información para todas las propiedades de inversión contabilizadas por el valor razonable con cambios en resultados:

- Los métodos e hipótesis significativos empleados en la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión.
- La medida en que el valor razonable de las propiedades de inversión (como han sido medidas o reveladas en los estados financieros) está basado en una tasación hecha por un tasador independiente, de reconocida calificación profesional y con suficiente experiencia reciente en la zona y categoría de la propiedad de inversión objeto de valoración. Si no hubiera tenido lugar dicha forma de valoración, se revelará este hecho.
- La existencia e importe de las restricciones a la realización de las propiedades de inversión, al cobro de los ingresos derivados de las mismas o de los recursos obtenidos por su disposición.
- Las obligaciones contractuales para adquisición, construcción o desarrollo de propiedades de inversión, o por concepto de reparaciones, mantenimiento o mejoras de las mismas.
- Una conciliación entre el importe en libros de las propiedades de inversión al inicio y al final del período, que muestre por separado : las adiciones,

revelando por separado las procedentes de adquisiciones a través de combinaciones de negocios; las ganancias o pérdidas netas procedentes de los ajustes al valor razonable y las transferencias realizadas a propiedades, planta y equipo cuando ya no esté disponible una medición fiable del valor razonable sin un costo o esfuerzo desproporcionado.

Un componente de propiedades de inversión es dado de baja cuando es desapropiado o cuando la Compañía no espera beneficios económicos futuros de su uso.

Cualquier pérdida o ganancia proveniente del retiro del activo, calculada como la diferencia entre su valor neto en libros y el producto de la venta, es reconocida en los resultados del año que se produce la transacción.

3.10.4 Sección 20. Arrendamientos

Esta sección está relacionada al rubro de propiedades, planta y equipo derivado a que existen empresas que deciden disponer en arrendamiento sus activos fijos mediante un contrato de arrendamiento.

“Esta sección se aplicará a los acuerdos que transfieren el derecho de uso de activos, incluso en el caso de que el arrendador quede obligado a suministrar servicios de cierta importancia en relación con la operación o el mantenimiento de estos activos.

Esta sección no se aplicará a los acuerdos que tienen la naturaleza de contratos de servicios, que no transfieren el derecho a utilizar activos desde una contraparte a la otra.” (12:116)

Dentro de la norma se dan a conocer los lineamientos, como clasificar los arrendamientos ya sea este un arrendamiento financiero o un arrendamiento

operativo, así también se indica la forma sobre la cual debe ser contabilizada por el arrendador y por el arrendatario, y la información que debe ser revelada.

3.10.5 Sección 25. Costos por Préstamos

“Esta sección especifica la contabilidad de los costos por préstamos.

Son costos por préstamos los intereses u otros costos en los que una entidad incurre, que están relacionados con los fondos que ha tomado prestados. Los costos por préstamos incluyen.

- a) Los gastos por intereses calculados utilizando el método del interés efectivo como se describe en la Sección 11 Instrumentos Financieros Básicos.
- b) Las cargas financieras con respecto a los arrendamientos financieros reconocidos en base a la Sección 20 Arrendamientos.
- c) Las diferencias de cambios procedentes de préstamos en moneda extranjera en la medida en que se consideren ajustes de los costos por intereses.
- d) Una entidad reconocerá todos los costos por préstamos como un gasto en resultados en el período en que se incurre en ellos.

Por tanto, esta norma se relaciona con las propiedades, planta y equipo ya que esta requiere que se contabilicen los intereses como un gasto en el estado de resultados por aquellos préstamos que se hayan obtenido para efecto de adquirir y/o construir algún activo, entre los cuales podrían estar edificios para las instalaciones, oficinas de la compañía e inclusive la compra de maquinaria y/o vehículos”. (14:158)

3.10.6 Sección 27. Deterioro del valor de los Activos

“Una pérdida por deterioro se produce cuando el importe en libros de un activo es superior a su importe recuperable. Esta sección se aplicará en la

contabilización del deterioro del valor de todos los activos distintos a los siguientes, para los que se establecen requerimientos de deterioro del valor en otras secciones de la Norma NIIF para las PYMES”. (12:166)

3.10.7 Sección 29. Impuesto a las Ganancias

Esta norma está relacionada con los activos fijos ya que la compañía puede reconocer las consecuencias fiscales actuales y futuras de transacciones y otros sucesos que se hayan reconocido en los estados financieros. El impuesto corriente es conocido también como impuesto por pagar (recuperable) por las ganancias (o pérdidas) fiscales del período corriente o de períodos anteriores.

CAPÍTULO IV
AUDITORÍA EXTERNA AL RUBRO DE PROPIEDADES, PLANTA Y
EQUIPO EN UNA EMPRESA INMOBILIARIA
(CASO PRÁCTICO)

4.1 Generalidades

La Inmobiliaria Fortaleza, S. A. (la Compañía), es una Sociedad Anónima guatemalteca constituida el 17 de agosto de 2005 de acuerdo con las disposiciones mercantiles vigentes en Guatemala, para operar por tiempo indefinido. Las ubicaciones de las oficinas administrativas se encuentran en la 16 calle 16-55 zona 10 Oficina 711, Edificio Valenzuela, Guatemala, Guatemala.

Su actividad principal es el negocio inmobiliario, desarrollo, promoción, administración y ventas de proyectos. El rubro de Propiedades, Planta y Equipo de la compañía está constituido por las siguientes cuentas: terrenos, edificios para uso propio, maquinaria y equipo, mobiliario y equipo, vehículos, herramientas, y equipo de computación.

Las propiedades, planta y equipo se preparan y presentan en los estados financieros con base a la Norma Internacional de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para las PYMES.)

Principales políticas contables relacionadas al rubro de propiedades, planta y equipo

Las políticas de la “Inmobiliaria Fortaleza, S.A” relacionadas al rubro de propiedades, planta y equipo son las siguientes:

- El costo inicial de estos activos comprende su precio de compra, incluyendo el impuesto de aduana e impuestos de compra no-reembolsables y cualquier costo directamente atribuible para ubicar y dejar al activo en condiciones de trabajo y uso.
- Los costos de ampliación o mejora que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia y, por ende, una extensión de la vida útil de los bienes se capitaliza como mayor costo de los correspondientes bienes. Los gastos periódicos de reparaciones y costos de mantenimiento y de reacondicionamiento se imputan a resultados, como costo del ejercicio en que se incurren.
- Un elemento de propiedades, planta y equipo es dado de baja en el momento de su disposición o cuando no se esperan futuros beneficios económicos de su uso o disposición. Cuando se venden o retiran los activos, se elimina el costo y su depreciación acumulada y cualquier ganancia o pérdida que resulte de la disposición se registra contra los resultados del año.
- Cualquier utilidad o pérdida que surge en la baja de propiedades, planta y equipo (calculada como la diferencia entre valor neto de disposición y el valor libro del activo) es incluida en el estado de resultados en el ejercicio que el activo es dado de baja.
- Cuando el valor de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable, mediante la aplicación de pruebas de deterioro.
- Los costos de las construcciones en proceso se capitalizan como parte del activo cuando se concluye la construcción del bien. Los costos incurridos en la etapa de construcción se cargan directamente a la cuenta de construcciones en proceso.
- Un elemento de propiedades, planta y equipo cuyo valor razonable pueda medirse con fiabilidad, se contabilizará por su valor revaluado, que es su valor razonable, en el momento de la revaluación, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido.

- La Compañía deprecia su propiedades, planta y equipo desde el momento en que está en condiciones de servicio, con base al método de línea recta sobre la vida útil estimada, siendo calculados de acuerdo a estudios técnicos revisados periódicamente por un experto. Entendiéndose que los terrenos sobre los que se asientan los edificios tienen una vida útil indefinida, no son objeto de depreciación.

| Descripción | Vida útil estimada | Porcentaje |
|-----------------------|-------------------------------|-------------------|
| Edificios | 25 años | 4% |
| Maquinaria y equipo | 12 años | 20% |
| Mobiliario y equipo | 5 años | 20% |
| Vehículos | 5 años | 20% |
| Herramientas | 5 años | 25% |
| Equipo de computación | 3 años | 33.33% |

- La compañía no cuenta con propiedades, planta y equipo adquirida mediante arrendamiento financiero, todos los bienes fueron adquiridos por la empresa.

A continuación, se describe el índice de papeles de trabajo por la realización de la auditoría:

| | | | |
|---|---------------------------|----------------------|--------------|
|  Consultores y Auditores, S.C. Inmobiliaria Fortaleza, S.A Índice de papeles de trabajo Auditoría de propiedades, planta y equipo Al 31 de diciembre 2017 | PT. | I | Fecha |
| | Elaborado por: | RA | 1/03/2018 |
| | Revisado por: | MG | 1/03/2018 |
| Descripción | Papeles de Trabajo | No. de página | |
| Actividades previas | | | |
| Carta de solicitud de servicios por el cliente | A-1 | 84 | |
| Propuesta de servicios profesionales | A-2 | 85 | |
| Carta de compromiso | A-3 | 91 | |
| Planificación | | | |
| Planificación de auditoría | P-1 | 98 | |
| Determinación de importancia relativa | P-2 | 105 | |
| Evaluación del riesgos | P-3 | 106 | |
| Ejecución | | | |
| Estado de Situación Financiera | ESF | 108 | |
| Validación de saldos iniciales | ESF 1 | 111 | |
| Cédula centralizadora | EE | 118 | |
| Sumaria de propiedades, planta y equipo | E | 119 | |
| Integraciones de Propiedades, planta y equipo | E-1 -E-7 | 121 | |
| Divulgaciones obligatorias | E-8 | 117 | |
| Programa de los procedimientos de auditoría | E-9 | 113 | |
| Cuestionario de control interno | E-10 | 115 | |
| Narrativa comprensión del proceso de propiedades, planta y equipo | E-11 | 128 | |
| Flujograma del entendimiento del proceso de propiedades, planta y equipo | E-12-E-14 | 131 | |
| Movimiento de propiedades, planta y equipo | E-15 | 134 | |
| Pruebas Sustantivas Analíticas y de Detalle | E-16-E-23 | 137 | |
| Evaluación uso de experto y cambio en valoración | E-24 | 146 | |
| Cédula de ajustes | AR | 149 | |
| Cédula de deficiencias de control interno | E-25 | 150 | |
| Cédula de Marcas | CM | 151 | |
| Terminación | | | |
| Carta de representación | CR | 152 | |
| Informe a la Administración | CI | 154 | |
| Informe de Auditoría | IA | 161 | |

4.2 Carta solicitud del cliente

Carta de Solicitud del Cliente

Guatemala, 10 de febrero de 2018

Licenciado
Carlos Francisco Aguilar
Consultores y Auditores, S. C
15 calle 1-50 zona 14
Guatemala, Guatemala

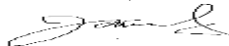
Estimado Licenciado Aguilar:

Nosotros, Inmobiliaria Fortaleza, S. A.; somos una empresa que se dedica al negocio inmobiliario, desarrollo, promoción, administración y venta de proyectos.

Por este medio realizamos la solicitud de su servicios y trabajo profesional para llevar a cabo una auditoría con propósito especial, en relación al rubro de propiedades, planta y equipo por el período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2017. De acuerdo a reuniones del Consejo de Administración este determinó la necesidad de asegurarse que el rubro de propiedades, planta y equipo se encuentre registrado y presentado adecuadamente de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), por el período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2017.

Por lo expuesto anteriormente quedamos a la espera que nos hagan llegar su carta propuesta para determinar las condiciones de trabajo y especificar los honorarios del mismo.

Atentamente,



Jaime Hernández
Gerente General
Inmobiliaria Fortaleza, S.A

Inmobiliaria Fortaleza, S. A.

Propuesta de servicios para auditar el rubro de
Propiedades, Planta y Equipo por el año que
termina el 31 de diciembre de 2017

Consultores y Auditores, S. C.

Estrictamente Confidencial:

Prohibida su reproducción, envío o copia a
personas ajenas a Inmobiliaria Fortaleza, S. A.

4.3 Propuesta de servicios profesionales

Guatemala 15, de febrero de 2018

Licenciado
Jaime Hernández
Gerente General
Inmobiliaria Fortaleza, S.A
Ciudad de Guatemala

Estimado Licenciado Hernández:

A continuación, presentamos nuestra propuesta de servicios profesionales para la auditoría externa al rubro de Propiedades Planta y Equipo de Inmobiliaria Fortaleza, S. A por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2017. Con esta propuesta esperamos confirmar nuestro entendimiento de las responsabilidades mutuas de nuestro trabajo como auditores de esta empresa.

I. Oferta técnica

Objetivo de la auditoría

El objetivo de nuestra auditoría será emitir un informe que incluya la opinión sobre la presentación razonable del rubro de Propiedades Planta y Equipo de la Compañía al 31 de diciembre de 2017, en todos sus aspectos importantes, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) su versión más reciente, las cuales están en vigencia en nuestro país a partir de 2010 en forma, según resolución emitida por el Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala.

Alcance de la revisión:

El objetivo de nuestra auditoría con propósito especial, es la expresión de una opinión sobre la razonabilidad del rubro de propiedades, planta y equipo.

Nuestra auditoría será realizada, de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Atestiguamiento (International Auditing and Assurance Standards Board – IASB -) bajo la responsabilidad de la Federación Internacional de Contadores (IFAC), las cuales están en vigencia en nuestro país a partir del año 2008 según resolución.

Dichas normas requieren que planifiquemos y realicemos la auditoría a fin de poder obtener una seguridad razonable que el rubro de Propiedades Planta y Equipo está libre de representaciones errónea de importancia relativa, ya sean causadas por errores o irregularidades. Sin embargo, debido a las características de los fraudes que pueden ocurrir en cualquier compañía, particularmente aquellos que implican la ocultación, adulteración y falsificación de documentos, así como la colusión entre personas, una auditoría planificada y ejecutada adecuadamente puede no detectar una representación errónea de importancia relativa. Por consiguiente, una auditoría ejecutada de acuerdo con normas internacionales de auditoría está diseñada para obtener una seguridad razonable pero no absoluta, que el rubro de Propiedades Planta y Equipo está libre de representaciones errónea de importancia relativa. Asimismo, una auditoría no está diseñada para detectar errores o fraudes que sean inmateriales con relación al rubro de Propiedades Planta y Equipo tomado en su conjunto.

Una auditoría incluye obtener un entendimiento suficiente del control interno de la Compañía para planificar la auditoría y para determinar su naturaleza, oportunidad y alcance de los procedimientos de auditoría a ser desarrollados; sin embargo, una auditoría no está diseñada para proveer seguridad sobre el control interno o para identificar condiciones reportables.

Responsabilidad de la administración

Los estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Empresa. En relación con esto, la Administración tiene la responsabilidad, entre otras cosas, de (1) establecer y mantener un sistema de control interno efectivo sobre la preparación de la información financiera y comunicarnos de todas las deficiencias significativas y debilidades importantes en el diseño u

operación del control interno que pudieran afectar adversamente la capacidad de la Empresa para registrar, procesar, resumir e informar los datos

financieros; (2) identificar y asegurarse de que la Empresa cumple de tales leyes y reglamentos aplicables a sus actividades e informarnos de cualquier violación conocida de tales leyes y reglamentos; (3) registrar adecuadamente las transacciones en los registros contables; (4) ajustar los estados financieros para corregir errores importantes; (5) realizar estimaciones contables razonables; (6) salvaguardar los activos; (7) la exactitud en conjunto de sus estados financieros y su preparación conforme a la Norma Internacional de Información Financiera NIIF para las Pymes, (8) proporcionamos todos los registros contables y fiscales e información relevante para el desarrollo de la auditoría propuesta.

Independencia

Si durante el desarrollo del trabajo, ustedes deciden efectuar alguna oferta de trabajo a personal de nuestra Firma, deberán de notificárnoslo de forma inmediata para que podamos tomar las medidas que consideremos necesarias para cumplir con las Políticas de independencia de nuestra Firma.

Informes a entregar

Auditoría al rubro de propiedades, planta y equipo

Como resultado de nuestra revisión se estaría entregando el 31 de marzo 2018 los siguientes informes:

- Informe del Contador Público y Auditor Independiente con la opinión y notas aclaratorias sobre el rubro de propiedades, planta y equipo al 31 de diciembre 2017.
- Carta a la Administración, con hallazgos y recomendaciones sobre la evaluación de control interno del rubro de propiedades, planta y equipo.

Idioma y Unidad Monetaria

La moneda de Guatemala es el Quetzal, representada por el símbolo Q. en el rubro de Propiedades Planta y Equipo, todos los informes se presentarán en español idioma de Guatemala.

Tiempo de ejecución:

Las fechas propuestas para cada una de las etapas de nuestro trabajo se detallan a continuación:

- Realizar procedimientos de planificación previos al trabajo y evaluación del riesgo en nuestra primer revisión preliminar
Del 01 al 06 de marzo de 2018
- Trabajo de campo
Del 7al 16 de marzo de 2018
- Revisión de los borradores de los informes
19 al 21 de marzo de 2018
- Emisión final y entrega de los informes y conclusiones
31 de marzo de 2018

Personal de Auditoría que participará en el trabajo

Para llevar a cabo la auditoría al rubro de propiedad, planta y equipo de la empresa Inmobiliaria Fortaleza, S. A., el equipo estará conformado por las siguientes personas:

| Nombre | Cargo | Experiencia |
|--------------------------|----------------------|---|
| Carlos Francisco Aguilar | Socio del compromiso | Socio a cargo de auditoría de empresas de tipo inmobiliario, de servicios por 12 años dentro de la firma. |
| Víctor Estuardo López | Socio asesor | Socio a cargo de auditorías a empresas de tipo inmobiliario, de servicios por 10 años dentro de la firma. |
| María Alejandra González | Gerente | Gerente de Auditoría dentro de la firma por 8 años. |
| Rosemary Alvarado | Senior | Experiencia adecuada que requiere la asignación |
| Victoria Enríquez | Asistente | Experiencia adecuada que requiere la asignación |
| Ana Paula Hernández | Asistente | Experiencia adecuada que requiere la asignación |

II. Oferta económica

Honorarios

Nuestros honorarios por la auditoria antes referida se basan en las horas hombre que estimamos incurrir en el desarrollo de nuestro trabajo son de: Q.50, 200.00 (Cincuenta mil doscientos quetzales) con IVA incluido.

Dichos honorarios los facturaremos de la forma siguiente:

- 50% al aceptar la presente propuesta
- 30% al terminar nuestro trabajo de campo
- 20% contra entrega del informe de auditoria

Si encontráramos alguna circunstancia que pueda afectar significativamente el alcance de nuestro trabajo y los honorarios antes indicados, se los informaremos en forme inmediata. Si los términos anteriores, son aceptable para la Empresa y los servicios detallados están de acuerdo con su entendimiento, les solicitamos firmar na copia de esta carta en el espacio proporcionado para tal fin y enviarla de regreso a nuestras oficinas.

Atentamente,

Consultores y Auditores, S.C.



Lic. Carlos Francisco Aguilar

CPA

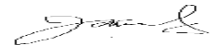
Aprobado por Inmobiliaria

Fortaleza, S.A.

Nombre: Jaime Hernández

Puesto: Gerente General

Firma:



Fecha: 20 de febrero de 2018.

4.4 Carta de Compromiso

Carta de Compromiso

Guatemala, 25 de febrero de 2018

Licenciado
Jaime Hernández
Gerente General
Inmobiliaria Fortaleza, S.A
Ciudad de Guatemala

Estimado Licenciado Hernández:

En solicitud a la auditoría al rubro de propiedades, planta y equipo de Inmobiliaria Fortaleza, S.A, por el año que, terminado el 31 de diciembre de 2017, y un resumen de las políticas contables relacionadas al rubro y otras notas aclaratorias. Mediante esta carta confirmamos nuestra aceptación y nuestro entendimiento del trabajo. La auditoría se conducirá con el objetivo de expresar nuestra opinión sobre el rubro de propiedades, planta y equipo.

Conduciremos la auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas Normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planeemos y desempeñemos la auditoría para obtener una seguridad razonable de si el rubro de propiedades, planta y equipo está libre de representación errónea de importancia relativa. Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones del rubro de propiedades, planta y equipo.

Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyéndose la evaluación de riesgos de representación errónea de importancia relativa del rubro de propiedades, planta y equipo, derivado a fraude o error. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables que se usan y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación general del rubro de propiedad, planta y equipo.

Debido a la naturaleza de prueba y a otras limitaciones inherentes de una auditoría, junto con las limitaciones inherentes de cualesquiera sistemas de contabilidad y de control interno, hay un riesgo inevitable de que puedan quedar sin descubrir incluso algunas representaciones erróneas de importancia relativa.

Al hacer nuestras evaluaciones del riesgo, consideramos el control interno relevante a la preparación del rubro de propiedades, planta y equipo por la entidad para poder diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Para lo cual proporcionaremos una carta por separado concerniente a debilidades de importancia que llamen a nuestra atención durante la auditoría del rubro de propiedades, planta y equipo, sobre el diseño o implementación del control interno de la información financiera.

Les recordamos que es responsabilidad de la Administración de la Compañía la preparación del rubro de propiedades, planta y equipo de la compañía de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

Nuestro informe de auditoría reflejará que la Administración es responsable de la preparación y presentación razonable del rubro de propiedades, planta y equipo de acuerdo con el marco de referencia de información financiera aplicable la cual incluye:

Diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la reparación del rubro de propiedades, planta y equipo que estén libres de representación errónea, ya sea debida a fraude o a error; seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas; y hacer estimaciones contables que sean apropiadas en las circunstancias.

Como parte de nuestro proceso de auditoría, solicitaremos a la Administración confirmación por escrito respecto a las representaciones que nos hagan en conexión con la auditoría.

Esperamos la total cooperación de su personal y confiamos en que pondrán a nuestra disposición cualquier registro, documentación y otra información que se les solicite en conexión con nuestra auditoría.

Nuestros honorarios se calculan sobre la base del tiempo que intervienen nuestros socios y el personal profesional asignado, así como de los niveles de habilidad y responsabilidad involucrados. Hemos estimado nuestros honorarios de auditoría en Q.50, 200.00 (Cincuenta mil doscientos quetzales) con IVA incluido.

Las cancelaciones de los honorarios deberán ser realizados de la siguiente manera: primer pago del 50% al inicio de la auditoría y aceptación de la propuesta, 30% al concluir el trabajo de campo, y el 20% contra entrega de informes.

Favor de firmar en el espacio provisto abajo y devolver la copia anexa de esta carta para indicar su conformidad y entendimiento de los arreglos para nuestra auditoría del rubro de propiedad, planta y equipo.

Atentamente,

Consultores y Auditores, S.C.



Lic. Carlos Francisco Aguilar
CPA Colegiado No. 3316


Para poder emitir la propuesta de servicios solicitada, se evalúa el riesgo de la relación con el cliente y la independencia que como auditores debemos de mantener por los trabajos contratados.

Cuestionario de Independencia y Confidencialidad

| Asuntos | Sí/No | Comentarios |
|--|-------|-------------------|
| ¿Tienen los miembros del equipo y/o sus familiares inmediatos intereses directos o indirectos importantes con la compañía? | NO | Nada que comentar |
| Empleo | | |
| ¿Está fungiendo cualquiera de los socios, personal profesional, u otros empleados de la firma miembro como (1) un directivo, (2) parte del consejo de administración o similar en la administración? | NO | Ningún comentario |
| ¿Es cualquiera de los miembros del equipo ex-empleado de la compañía o cualquiera de sus familiares inmediatos actualmente es empleado de la compañía? | NO | Ningún comentario |
| ¿Es cualquiera de los miembros del equipo anterior empleados por la compañía o se van a unir algunos de los miembros del equipo actual a la compañía en algún momento en el futuro? | NO | Ningún comentario |
| ¿Está participando cualquier socio jubilado en el compromiso | NO | Ningún comentario |
| Relaciones de negocios | | |
| ¿Tiene cualquiera de los miembros del equipo y/o sus familiares inmediatos una relación de negocios cercana con la entidad compañía o su administración, que no sea claramente insignificante? | NO | Ningún comentario |

| Asuntos | Sí/No | Comentarios |
|--|-------|-------------------|
| Regalos y hospitalidad | | |
| ¿Acepta cualquiera de los miembros del equipo regalos u hospitalidad de la entidad restringida cuyo valor no sea claramente insignificante? | NO | Ningún comentario |
| Período del Compromiso que Requiere Independencia | | |
| ¿Cumplen los miembros del equipo con las políticas de independencia aplicables durante el período del compromiso para la compañía? | SI | Ningún comentario |
| Honorarios | | |
| ¿Representan los honorarios totales generados por la entidad restringida una gran proporción de los honorarios totales de una firma miembro? | NO | Ningún comentario |
| ¿Existen honorarios vencidos significativos que podrían considerarse como equivalentes a un préstamo a la entidad restringida? | NO | Ningún comentario |
| ¿Celebra la firma miembro acuerdos de honorarios contingentes con la compañía? | NO | Ningún comentario |
| ¿Recibe o paga la firma miembro comisiones para obtener al cliente? | NO | Ningún comentario |
| Litigios | | |
| ¿Hay litigios significativos, o los litigios parecen probables, entre una firma miembro y una entidad restringida? | NO | Ningún comentario |

| Asuntos | Sí/No | Comentarios |
|---|-------|-------------------|
| Prestación de servicios distintos a los de aseguramiento | | |
| <p>¿Realiza cualquiera de los miembros del equipo alguna de las siguientes actividades:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Actuar en una función equivalente a la de un miembro de la administración • Reportar, en una función de administración, a los encargados del gobierno • Determinar qué recomendación de las firmas miembro debe ser implementada • Autorizar, ejecutar o consumir una transacción o ejercer de otro modo la autoridad a nombre de la entidad restringida o tener la autoridad para hacerlo | NO | Ningún comentario |
| <p>¿Prestan servicios las firmas miembros distintos a los de aseguramiento a la compañía? Como:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Contabilidad • Asignaciones de personal temporal • Servicios de impuestos • Sistemas de tecnología de información • Servicios de valuación • Servicios actuariales • Servicios de auditoría interna • Recursos humanos (incluyendo reclutamiento de alta administración) • Servicios financieros corporativos (incluyendo servicios de corredor-agente, asesor financiero y de banca de inversión) • Servicios legales • Servicios de apoyo en litigios y periciales. | NO | Ningún comentario |
| Confidencialidad | | |
| <p>¿Reconocen todos los miembros del equipo que deben respetar y mantener la información confidencial del cliente y no utilizar ni revelar dicha información a otros clientes o terceros salvo que aplique cualquiera de los siguientes puntos?</p> <ul style="list-style-type: none"> • La revelación se requiere por ley o regulación • Existe un deber profesional o un derecho para revelar | SI | Ningún comentario |

| Asuntos | Sí/No | Comentarios |
|--|-------|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Se ha obtenido el consentimiento del Cliente y no existen restricciones o prohibiciones bajo las leyes locales u otros acuerdos contractuales. | | |
| Se realizó evaluación del riesgo con el cliente | SI | No existe riesgo alto a considerar para relación de servicios con el cliente. |
| <p><u>Conclusión:</u></p> <p>De acuerdo a la evaluación anterior, se concluye que no existe riesgo que influya en la independencia de los colaboradores, ni riesgo de acuerdo a la evaluación de la compañía para iniciar la relación de servicios profesionales.</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>Lic. Carlos Francisco Aguilar CPA Colegiado No. 3316 Guatemala 10 de febrero de 2018.</p> | | |

4.5 Papeles de trabajo del auditor externo

4.5.1 Planificación de la auditoría



| PT. | P-1 1/7 | Fecha |
|----------------|---------|-----------|
| Elaborado por: | RA | 1/03/2018 |
| Revisado por: | MG | 1/03/2018 |

MEMORANDUM DE LA AUDITORÍA

a. Estrategia Global de Auditoría

Objetivo de la auditoría

El objetivo de nuestra auditoría será emitir un informe que incluya la opinión sobre la presentación razonable del rubro de Propiedades Planta y Equipo de la Compañía al 31 de diciembre de 2017, llevando nuestra evaluación en base a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades NIIF para las PYMES, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA).

Naturaleza de la entidad

La Inmobiliaria Fortaleza, S. A. (la Compañía), es una sociedad anónima guatemalteca que fue constituida el 17 de agosto de 2005 de acuerdo con las disposiciones mercantiles vigentes del país, para operar por tiempo indefinido.

Su actividad principal es el negocio inmobiliario, desarrollo, promoción, administración y venta de proyectos habitacionales. El rubro de propiedades, planta y equipo de la compañía está constituido por las cuentas de: terrenos, edificios, maquinaria y equipo, mobiliario y equipo, vehículos, herramientas y equipo de computación.

| PT. | P-1 2/7 | Fecha |
|----------------|---------|-----------|
| Elaborado por: | RA | 1/03/2018 |
| Revisado por: | MG | 1/03/2018 |

Regulación aplicable a la Compañía, incluyendo marco de información financiera utilizado por la misma

Legislación Aplicable a la industria:

La Inmobiliaria Fortaleza, S.A., para la realización de sus actividades debe cumplir y respetar con cierta legislación que le aplica, dentro de la cuales se puede mencionar las siguientes:

- Decreto No. 2-70 del Congreso de la República de Guatemala, Código de Comercio y sus reformas
- Decreto ley No. 106, Código Civil, y sus reformas
- Decreto No. 27-92 del Congreso de la República de Guatemala, Ley del Impuesto al Valor Agregado y sus reformas
- Decreto No.10-2012 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Actualización Tributaria, Libro I, Impuesto sobre la Renta y sus reformas
- Decreto No. 15-98 del Congreso de la República de Guatemala, Ley del Impuesto Único sobre Inmuebles
- Decreto No.58-95, del Congreso de la República de Guatemala, Ley para Prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo
- Decreto No. 67-2001, del Congreso de República de Guatemala, Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos
- Decreto No. 73-2008, del Congreso de la República, Ley del Impuesto de Solidaridad
- Reglamento de Construcción, Municipalidad de Guatemala

Marco de Información Financiera:

- **Bases de Preparación** - Los estados financieros al 31 de diciembre de 2017 y 2016, fueron preparados de acuerdo con las Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades NIIF para las PYMES.

| PT. | P-1 3/7 | Fecha |
|----------------|---------|-----------|
| Elaborado por: | RA | 1/03/2018 |
| Revisado por: | MG | 1/03/2018 |

Estructura organizativa:

La Asamblea General de Accionista, está conformada por cuatro accionistas, quienes aportan bienes y efectivo a la empresa en partes iguales, realizando una aportación del 25 por ciento cada uno.

El personal clave de la empresa de la cual se espera su total cooperación para la realización del trabajo de auditoría al rubro de propiedades, planta y equipo es el siguiente:

| Nombre | Función |
|--------------------|-------------------------|
| Jaime Hernández | Gerente General |
| Emanuel Sandoval | Gerente Financiero |
| Estuardo Alvarado | Contador General |
| Alejandra Martínez | Analista datos maestros |

Fechas clave

Las fechas propuestas para cada una de las etapas de nuestro trabajo se detallan a continuación:

- Realizar procedimientos de planificación previos al trabajo y evaluación del riesgo en nuestra primera revisión preliminar del 01 al 06 de marzo de 2018.
- Realizar procedimientos sustantivos trabajo de campo del 7al 16 de marzo de 2018.
- Revisión de los borradores de los informes 19 al 21 de marzo de 2018.
- Emisión final y entrega de los informes y conclusiones 31 de marzo de 2018.

Informes a entregar

Como resultado de las revisiones, entregaremos los siguientes informes:

- Informe del Contador Público y Auditor Independiente de la razonabilidad y presentación del rubro de propiedades, planta y equipo al 31 de diciembre 2017.

| PT. | P-1 4/7 | Fecha |
|----------------|---------|-----------|
| Elaborado por: | RA | 1/03/2018 |
| Revisado por: | MG | 1/03/2018 |

- Carta a la gerencia que incluya hallazgos y recomendaciones sobre la evaluación de control interno del área de propiedades, planta y equipo.

Importancia relativa en la planificación y ejecución de la auditoría y umbral de diferencia de auditoría

Para la auditoría hemos determinado la importancia relativa detallado en el papel de trabajo **IR** en el cual se realizó el cálculo sobre el rubro de propiedades, planta y equipo con un divisor del dos por ciento 2%.

| | |
|----------------------|-----------|
| Importancia Relativa | 1,200,000 |
|----------------------|-----------|

En límite de errores triviales se ha fijado en un 5 % sobre el monto total de las propiedades, planta y equipo al 31 de diciembre de 2017, el umbral determinado es de Q.60,000.00.

| | |
|-----------------------------|--------|
| Límite de Errores Triviales | 60,000 |
|-----------------------------|--------|

b, Plan de auditoría

Naturaleza, oportunidad y alcance de los recursos necesarios para realizar el compromiso

Pruebas de control

El conocimiento del control interno se realizará la comprensión de los procesos de adición, baja y depreciaciones en las propiedades, planta y equipo, mediante traslado de cuestionario de control interno, narrativa de los procesos y diagrama de los mismos.

| PT. | P-1 5/7 | Fecha |
|----------------|---------|-----------|
| Elaborado por: | RA | 1/03/2018 |
| Revisado por: | MG | 1/03/2018 |

Procedimientos sustantivos

Para llevar a cabo las pruebas sustantivas analíticas, se buscará expuestas aquellas diferencias que sobrepasen la importancia relativa, dentro de los procedimientos a realizar en la auditoría se detallan los siguientes:

- Por tratarse de primera auditoría a las propiedades, planta y equipo de la empresa como efectos de validar los saldos iniciales de acuerdo a lo requerido en la NIA 510 se determinará una muestra para realizar inspección y evaluar la existencia y custodia por la empresa
- Se realizará el movimiento de propiedades, planta y equipo y depreciaciones al 31 de diciembre 2017, verificando que el monto de los libros auxiliares de las propiedades, planta y equipo registrado al 31 de diciembre de 2017, concilie con el monto registrado contablemente.
- Realizar el movimiento de depreciaciones de propiedades, planta y equipo realizan la comparación contra el gasto Al 31 de diciembre 2017.
- Realizar la revisión de las adiciones y bajas que superen el monto de la materialidad determinada, examinando los documentos que respalden las transacciones realizadas.
- Realizar el cálculo global de depreciación gasto y cotejarlo contra las cuentas de gastos al 31 de diciembre de 2017, para validar la razonabilidad de la misma.
- Solicitar el informe emitido por el especialista que efectuó la revisión de la maquinaria y determinar el superávit o déficit por la valuación del valor de la maquinaria.

Período a revisar

De acuerdo a la propuesta de servicios profesionales de auditoría externa para el rubro de propiedades, planta y equipo el trabajo a realizar será por el período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2017.

| PT. | P-1 6/7 | Fecha |
|----------------|---------|-----------|
| Elaborado por: | RA | 1/03/2018 |
| Revisado por: | MG | 1/03/2018 |

Tiempo estimado para realizar la auditoría

La estimación de horas invertidas, de la auditoría al rubro de propiedades, planta y equipo se llevará a cabo por un tiempo de 20 días hábiles en las oficinas Inmobiliaria Fortaleza, S.A.

El inicio de nuestra auditoría al rubro de propiedades, planta y equipo de Inmobiliaria Fortaleza, S. A., iniciará a partir del día 01 de marzo de 2018

Personal de Auditoría que participará en el trabajo

Para llevar a cabo la auditoría al rubro de propiedades, planta y equipo de la empresa Inmobiliaria Fortaleza, S. A., el equipo de auditoría estará conformado por las siguientes personas:

| Nombre | Iniciales | Función en el compromiso de auditoría |
|--------------------------|-----------|---------------------------------------|
| Carlos Francisco Aguilar | CA | Socio del compromiso |
| Víctor Estuardo López | VL | Socio asesor |
| María Alejandra González | MG | Gerente |
| Rosemary Alvarado | RA | Senior |
| Victoria Enríquez | VE | Asistente |
| Ana Paula Hernández | AH | Asistente |

El equipo de trabajo asignado a la auditoria de la propiedades, planta y equipo tienen la experiencia suficiente en la industria en la que opera el cliente.

Además, ha recibido entrenamiento relacionado con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades NIIF para las PYMES y las Normas Internacionales de Auditoría.

La función del socio asesor es verificar que el trabajo realizado cumpla con los requerimientos de calidad.




| PT. | P-1 7/7 | Fecha |
|----------------|---------|-----------|
| Elaborado por: | RA | 1/03/2018 |
| Revisado por: | MG | 1/03/2018 |

Honorarios


Los honorarios profesionales por la realización del trabajo de auditoria del rubro de propiedades, planta y equipo ascienden a Q.50, 200.00 (IVA incluido) determinados de siguiente forma:

| Nombre | Horas Invertidas | Tarifa por Hora | Total en quetzales |
|----------------------|------------------|-----------------|--------------------|
| Socio del compromiso | 11 | Q 721.00 | Q 7,931.00 |
| Socio asesor | 9 | Q 721.00 | Q 6,489.00 |
| Gerente | 18 | Q 410.00 | Q 7,380.00 |
| Senior | 40 | Q 305.00 | Q 12,200.00 |
| Asistentes | 108 | Q 150.00 | Q 16,200.00 |
| Total honorarios | 186 | | Q 50,200.00 |

Determinación de Materialidad- IR

| | | PT. | P-2 | Fecha |
|---|------------------------------------|----------------|-----|---|
|  | Determinación Importancia Relativa | Elaborado por: | RA | 1/03/2018 |
| | Propiedades, planta y equipo | Revisado por: | MG | 1/03/2018 |
| Al 31 de diciembre 2017 | | | | |
| Cálculo de la importancia relativa | | Ref. | | |
| Total propiedades, planta y equipo al 31.12.2017 | 79,538,805 | | | |
| Total depreciación acumuladas al 31.12.2017 | - | | | |
| | <u>15,106,667</u> | | | |
| Valor neto, propiedades, planta y equipo | <u>64,432,138</u> | | |  ESF |
| % Porcentaje de implementación de la IR | <u>2%</u> | | | |
| Importancia Relativa | <u>1,200,000</u> | | | IR |
| % Porcentaje de errores no corregidos | <u>5%</u> | | | |
| Total de errores no corregidos | <u>60,000</u> | | | |
| Importancia relativa calculada menos el valor de errores no corregidos | <u>1,140,000</u> | | | |
| Importancia Relativa de Desempeño | <u>1,100,000</u> | | | Monto de la importancia relativa redondeado menos el porcentaje de los errores no corregidos. |
| Límite de errores triviales | | | | |
| % Porcentaje a usar como errores claramente triviales LET | <u>5%</u> | | | |
| Límite de Errores Aceptables | <u>60,000</u> | | | |
|  Viene de estado de situación financiera al 31.12.2017 | | | | |
| IR Importancia Relativa determinada | | | | |
| ♦ Límite de errores aceptable | | | | |
| Conclusión: | | | | |
| Por cuanto a lo anterior, hemos considerado que una partida de ajuste o el saldo que llama más la atención de los usuarios en los estados financieros, por la operaciones de la compañía se concentran en las propiedades, planta y equipo, por lo que hemos determinado el mismo para determinar nuestros niveles de materialidad, que no exceda del 2% que corresponde a Q. 1,200,000 | | | | |

Matriz de Riesgos de propiedades, planta y equipo

|  | | PT. | P-2 1/2 | Fecha |
|--|--|------------------------------|-----------------------------|--|
| Inmobiliaria Fortaleza, S.A Matriz de Riesgos Propiedades Planta y Equipo Al 31 de diciembre 2017 | | Elaborado por: | RA | 3/03/2018 |
| | | Revisado por: | MG | 4/03/2018 |
| | | Procedimiento | | |
| R_PPYE_1 | La Propiedades, Planta y Equipo están subvaluadas debido a que las adquisiciones de propiedades, planta y equipo no se encuentran registrados contablemente. | Propiedades, Planta y Equipo | Integridad (B) | Verificar que el monto de los libros auxiliares de las propiedades, planta y equipo registrado al 31 de diciembre de 2017, concilie con el monto registrado contablemente. Realizar pruebas sobre saldos iniciales de acuerdo a lo requerido a la NIA 510 en la realización de primeras auditorías. Realizar la revisión de las adiciones que superen el monto de la materialidad determinada y examinar los documentos que respaldan las adiciones de los activos. Realizar la revisión de las bajas que superen el monto de la materialidad determinada y examinar los documentos que respaldan las adiciones de los activos. |
| R_PPYE_2 | Que se realicen bajas de propiedades, planta y equipo sin previo registro contable, y previa autorización. | Propiedades, Planta y Equipo | Integridad (B) | Realizar la revisión de bajas que superen el monto de la materialidad determinada y examinar los documentos que respaldan las adiciones de los activos. Examinar la autorización al momento de la venta, o retiro de algún activo. |
| R_PPYE_3 | Que los activos registrados contablemente no sean propiedad de la compañía. | Propiedades, Planta y Equipo | Derechos y Obligaciones (B) | Realizar la revisión de las adiciones que superen el monto de la materialidad determinada y examinar los documentos que respaldan las adiciones de los activos. |

| | | PT. | P-3 2/2 | Fecha |
|----------|--|------------------------------|------------------------------|---|
| | | Elaborado | RA | 3/03/2018 |
| | | Revisado | MG | 4/03/2018 |
| Riesgo | | | | |
| Título | Descripción | Nombre | Aseveración | Procedimiento |
| R_PPYE_4 | Que las propiedades, planta y equipo registrados contablemente no se encuentren de forma física en la compañía | Propiedades, Planta y Equipo | Existencia (B) | Realizar pruebas sobre saldos iniciales de acuerdo a lo requerido a la NIA 510 en la realización de primeras auditorías. |
| R_PPYE_5 | La propiedad, planta y equipo está sobrevaluado porque los bienes son viejos, obsoletos, dañados o no utilizables y no se han castigado a su valor recuperable | Propiedades, Planta y Equipo | Valuación y Distribución (B) | Realizar la revisión de las adiciones que superen el monto de la materialidad determinada y examinar los documentos que respaldan las adiciones de los activos. |
| R_PPYE_6 | Que no se aplique correctamente las tasas de depreciación acumulada, así mismo que en las bajas de activo fijo en el momento de existir una ganancia o pérdida de capital esta no sea registrado, así mismo no se cancele el impuesto correspondiente. | Propiedades, Planta y Equipo | Valuación y distribución (B) | Realizar el movimiento de depreciaciones de propiedades, planta y equipo realizar la comparación contra el gasto Al 31 de diciembre 2017. Realizar el cálculo global de depreciación gasto y cotejarlo contra las cuentas de gastos al 31 de diciembre de 2017 Verificar que se acumule la depreciación de los bienes mientras permanezcan a su servicio y que se constituya la reducción del valor del mismo |

En la página siguiente se muestra el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

Estado de Situación Financiera


ESF 1/3

| INMOBILIARIA FORTALEZA, S. A. ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016 (Expresados en Quetzales) | | |
|---|--------------------|--------------------|
| | 2017 | 2016 |
| ACTIVO CORRIENTE | | |
| Efectivo | 4,789,600 | 4,139,570 |
| Cuentas por cobrar | | |
| Clientes | 8,156,801 | 7,156,671 |
| Impuestos por cobrar | 485,209 | 399,850 |
| Gastos pagados por anticipado | 4,341,240 | 4,815,493 |
| Inventarios | <u>7,297,493</u> | <u>7,896,150</u> |
| Total activo corriente | 25,070,343 | 24,407,734 |
| NO CORRIENTE | | |
| Propiedades, Planta y Equipo | 79,810,005 | 78,427,602 |
| Depreciación acumulada | (15,106,667) | (11,261,699) |
| Activos diferidos | 9,210,241 | 9,987,512 |
| Impuesto por cobrar no corrientes | <u>1,406,374</u> | <u>1,206,374</u> |
| Total activo no corriente | 75,319,953 | 78,359,789 |
| TOTAL ACTIVO | 100,390,296 | 102,767,523 |
| CPE | | |
| <i>CONTINÚA</i> | | |

| INMOBILIARIA FORTALEZA, S. A. | | |
|--|-------------------|-------------------|
| ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA | | |
| AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016 | | |
| (Expresados en Quetzales) | | |
| | 2017 | 2016 |
| PASIVO Y PATRIMONIO | | |
| PASIVO | | |
| CORRIENTE | | |
| Cuentas por pagar | | |
| Proveedores | 29,811,247 | 29,563,290 |
| Préstamos bancarios a corto plazo | 4,781,332 | 5,350,578 |
| Impuestos por pagar | 879,651 | 979,743 |
| Anticipos de clientes | 2,101,200 | 2,965,694 |
| Otras cuentas por pagar | 11,088,943 | 11,988,783 |
| Total pasivo corriente | 84,662,373 | 50,848,088 |
| NO CORRIENTE | | |
| Préstamos bancarios largo plazo | 16,304,532 | 17,812,342 |
| Gastos acumulados por pagar | 619,667 | 719,367 |
| Impuesto sobre la renta diferido | 46,004 | 56,564 |
| Total pasivo no corriente | 16,970,203 | 18,588,273 |
| Total pasivo | 65,632,576 | 69,436,361 |


INMOBILIARIA FORTALEZA, S. A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(Expresados en Quetzales)

| PATRIMONIO | 2017 | 2016 |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Capital pagado | 15,124,849 | 15,124,849 |
| Reserva legal | 2,793,000 | 2,273,500 |
| Revaluación de activos | 280,133 | - |
| Utilidad del período | 1,344,435 | 1,235,116 |
| Utilidades retenidas | <u>15,775,570</u> | <u>14,697,697</u> |
| Total patrimonio | 34,757,720 | 33,331,162 |
| TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO | <u>100,390,296</u> | <u>102,767,523</u> |





 Lic. Jaime Hernández
 Gerente General

El infrascrito Contador Público y Auditor, Colegiado CPA-2146 e inscrito ante la Superintendencia de Administración Tributaria bajo el NIT 6976342-3; CERTIFICA: Que el presente Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2017, refleja un activo total de: CIEN MILLONES, TRESCIENTOS NOVENTA MIL, DOCIENTOS NOVENTA Y SEIS QUETZALES EXACTOS.)

Guatemala 15 de enero de 2018


 Lic. Estuardo Alvarado
 Contador General

Validación de Saldos iniciales

|  | | Inmobiliaria Fortaleza, S.A Saldo Iniciales Propiedades, Planta y Equipo | | PT. | ESF 1 1/2 | Fecha |
|---|----------------------|---|---|--|-------------------------------------|-------------------------|
| Validación de bienes adquiridos en años anteriores | | | | Elaborado por: | VE | 7/03/2018 |
| Al 31 de diciembre 2017 (Cifras en quetzales) | | | | Revisado por: | RA | 8/03/2018 |
| Observación física | | | | | | |
| Código de activo | Fecha de adquisición | Cantidad | Descripción | Valor de adquisición | Si | No Observaciones |
| Elaborado por: | | | | | | |
| 22100001 | 30/06/2009 | 1 | 1210110 EDIFICIO TORRE PRADOS | 3,233,224 | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| 22100002 | 30/06/2009 | 1 | 1210112 EDIFICIO TORRE BLUES | 5,377,125 | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| 22100003 | 30/06/2009 | 1 | 1210113 EDIFICIO TORRE PINABETES | 6,186,305 | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| 22100004 | 30/09/2009 | 1 | LOCAL H POP PRADOS Z.10 | 1,705,160 | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| 22100005 | 30/04/2015 | 1 | TORRE PRADOS- VILLA CANALES | 1,175,985 | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| 22100006 | 30/11/2015 | 1 | TORRE EXPRESS VILLA CANALES | 7,345,679 | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | | | | 25,023,477 | | |
| Herramienta | | | | ^ | | |
| 22200001 | 28/02/2013 | 1 | SIERRA CIRCULAR BOSCH | 5,591 | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| 22200004 | 30/11/2014 | 1 | AMOLADORA ANG 7 7A 9GWS 23-230 | 1,845 | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| 22200008 | 31/03/2014 | 1 | ESCALERA DE EXTENSION DE FIBRA | 2,545 | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | | 1 | ESCALERA EXTENSION FIBRA TIPO EXTRA PESADO | 3,775 | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| 22200010 | 28/02/2014 | 1 | COMPRESOR 5 TONELADAS | 145,290 | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | | | | 159,045 | | |
| Maquinaria y Equipo | | | | ^ | | |
| 22300001 | 28/02/2014 | 1 | TRACTORES TOPADORES DE RUEDAS | 532,897 | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| 22300003 | 24/05/2014 | 1 | TRACTORES DE CADENAS | 715,765 | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| 22300006 | 9/05/2015 | 1 | TIENDETUBOS | 254,104 | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| 22300008 | 30/06/2016 | 1 | TRACKTOR DPG | 617,099 | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| 22300010 | 31/01/2016 | 1 | PAVIMETADORA DE ASFALTO | 315,179 | <input checked="" type="checkbox"/> | No contaba con etiqueta |
| | | | | 2,435,044 | | |
| Mobiliario y Equipo | | | | ^ | | |
| 22400001 | 30/11/2013 | 1 | ARCHIVERO MADERA CON 2 PUERTAS DIMS. .90X.45X.70 CMS | 2,400 | <input checked="" type="checkbox"/> | No contaba con etiqueta |
| 22400005 | 31/10/2014 | 1 | ESCRITORIO DE FORMICA DE 1.10 MTS CON 1 GAVETA 2 CAJONES | 1,607 | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| 22400007 | 31/10/2014 | 1 | SILLA EJECUTIVA ERGONICA CON A | 1,089 | <input checked="" type="checkbox"/> | No contaba con etiqueta |
| 22400009 | 31/10/2014 | 1 | CON 1 GAVETA 2 | 1,607 | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| 22400006 | 30/11/2014 | 1 | RADIO VERTEX 450-485 HHZ 16CH BAT 1 | 1,339 | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | | | | 8,043 | | |
| Vehiculos | | | | ^ | | |
| 22500001 | 27/10/2014 | 1 | KILOMETRAJE PEND. AÑO 2008 CAPACIDAD 3.4 TON MCA. HINO MOD. PICKUP WU340L-HKMS3 | 251,456 | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| 22500002 | 27/10/2014 | 1 | MOTOCICLETA MARCA ISUZU MODELO | 35,178 | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| 22500003 | 27/10/2014 | 1 | CAMIONETILLA 1990 | 11,585 | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| 22500004 | 27/10/2014 | 1 | PICK UP MODEL 2000 | 35,178 | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| 22500005 | 30/11/2015 | 1 | CAMION CHASIS CABINA CON | 153,489 | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | | | | 486,885 | | |
| Equipo de Computación | | | | ^ | | |
| 22600001 | 27/05/2014 | 1 | COMPUTADORAS DELL PENTIUM 4 2.66 | 15,335 | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| 22600005 | 27/05/2014 | 1 | 2.8 | 9,241 | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| 22600006 | 27/05/2015 | 1 | COMPUTADORAS HURRICANE P-4 D 2.8 GHZ, 512 MB, 80 G | 9,241 | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| 22600008 | 27/05/2015 | 1 | C/CABLE | 9,009 | <input checked="" type="checkbox"/> | No contaba con etiqueta |
| 22600009 | 27/05/2015 | 1 | COMPUTADORA MARCA IBM, SERVIDOR | 110,000 | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | | | | 152,826 | | |
| Total- Propiedades Planta y Equipo, de la inspección física | | | | 28,265,319 | | 32% |
| Total- Propiedades Planta y Equipo al 31.12.2017 | | | | 89,689,302 | | 100% |
| | | | |  | ESF | |
|  ESF Estado de Situación Financiera ^ Sumado verticalmente <input checked="" type="checkbox"/> Cotejado contra libro auxiliar de propiedades, planta y equipo | | | | | | |



| PT. | ESF-1 2/2 | Fecha |
|----------------|--------------|-----------|
| Elaborado por: | VE | 7/03/2018 |
| Revisado por: | RA | 8/03/2018 |


Inmobiliaria Fortaleza, S.A
Saldos Iniciales Propiedades, Planta y Equipo
Inspección física de bienes adquiridos en años anteriores
Al 31 de diciembre 2017
(Cifras en quetzales)

Procedimientos realizados:


1. Para la inspección física de las propiedades, se tomó el criterio de seleccionar una muestra de 31 activos sobre el total de las propiedades adquiridas en años anteriores que corresponde al 32 por ciento sobre el valor total de propiedades, planta y equipo
- 2.-Se verificó la existencia de las propiedades seleccionadas, habiendo verificado que los mismos estuvieran en uso, además se observó si los mismos mostraban señales de deterioro físico, validando que los mismos contaran con el número de código registrado en el auxiliar de activos fijos.
- 3.- Como parte de la compañía estuvieron presentes el Gerente y Contador para mejor ubicación de los mismos.


Conclusión:

En base a los procedimientos realizados, concluimos que los activos tomados a revisión se encuentran físicamente como parte de la compañía, siendo utilizados y sin señales de deterioro. Sin embargo, dentro de la muestra seleccionada se identificaron que cuatro activos no cuentan con etiqueta y por ende no se encuentran registrados en el libro auxiliar de propiedades planta y equipo.

 Cédula de deficiencias de control
E-27 interno


4.5.2 Programa de la auditoría

| | | | | | | |
|---|--|-----------------------|----------------|-----------|----------------|--------------|
|  | Inmobiliaria Fortaleza, S.A | | PT. | | E-9 1/2 | Fecha |
| | Programa de auditoría | | Elaborado por: | | RA | 2/03/2018 |
| | Propiedades, planta y equipo Al 31 de diciembre 2017 | | Revisado por: | | MG | 3/03/2018 |
| Objetivos | | | | | | |
| 1 | Verificar que los saldos de la cuenta de propiedades, planta y equipo que se presentan en los estados financieros estén correctamente valuados. | | | | | |
| 2 | Verificar la existencia de los activos que están registrados | | | | | |
| 3 | Verificar que los activos dados de baja hayan sido eliminados del registro de las cuentas de activos. | | | | | |
| 4 | Determinar que el registro de las transacciones del rubro se realizó de forma oportuna e íntegra. | | | | | |
| 5 | Comprobar los derechos y obligaciones que la empresa tiene con respecto a los activos de este rubro. | | | | | |
| 6 | Establecer si los saldos están adecuadamente presentados y revelados. | | | | | |
| 7 | Establecer y evaluar las políticas del área, y si están siendo aplicadas de forma consistente y correcta. | | | | | |
| No. | Actividad | P.T. | Hecho Por: | Fecha | Revisado Por: | Fecha |
| Procedimientos : | | | | | | |
| 1 | Realizar la comprensión de los procesos de adición, baja y depreciaciones en las propiedades, planta y equipo, mediante traslado de cuestionario de control interno, narrativa de los procesos y diagrama de los mismos. | E-11- E-14 | RA | 1/03/2018 | MG | 2/03/2018 |
| 2 | Verificar que el monto de los libros en las integraciones de las propiedades, planta y equipo registrado al 31 de diciembre de 2017, concilie con el monto registrado contablemente. | E-1-E-7 | VE | 7/03/2018 | RA | 8/03/2018 |
| 3 | Realizar pruebas sobre saldos iniciales de acuerdo a lo requerido a la NIA 510 en la realización de primeras auditorías. | ESF-1 | RA | 1/03/2018 | MG | 2/03/2018 |

|  Inmobiliaria Fortaleza, S.A Programa de auditoría Propiedades, planta y equipo Al 31 de diciembre 2017 | | | | PT. | E-9 2/2 | Fecha |
|--|--|-----------------------|------------|----------------|----------------|--------------|
| | | | | Elaborado por: | RA | 2/03/2018 |
| | | | | Revisado por: | MG | 3/03/2018 |
| No. | Actividad | P.T. | Hecho Por: | Fecha | Revisado Por: | Fecha |
| 4 | Verificar la existencia de las propiedades, planta y equipo este registrado Al 31 de diciembre 2017, este cotejado contra el estado de situación financiera que los mismos sean utilizados para el giro y operaciones del negocio. | E-16- E-21 | VE | 7/03/2018 | RA | 8/03/2018 |
| 5 | Realizar el movimiento de propiedades, planta y equipo y depreciaciones Al 31 de diciembre 2017. | E-15 | VE | 7/03/2018 | RA | 8/03/2018 |
| 7 | Realizar la revisión de las adiciones y bajas que superen el monto de la materialidad determinada. | E-16- E-22 | AH | 13/03/2018 | VS | 15/03/2018 |
| | Examinar los documentos que respaldan la adiciones de los activos. | E-16- E-22 | AH | 13/03/2018 | VS | 15/03/2018 |
| 8 | Verificar si en las integraciones existe alguna partida que este en desuso o abandono de acuerdo a la inspección física. | E-1-E- 7 | RA | 1/03/2018 | MG | 2/03/2018 |
| 9 | Examinar la autorización al momento de la venta, o retiro de algún activo. | E-22 | AH | 13/03/2018 | VS | 15/03/2018 |
| 10 | Solicitar el informe emitido por el especialista que efectuó la revisión de la maquinaria y determinar el superávit o déficit por valuación y vida útil determinada en la maquinaria. | E-24 | VE | 7/03/2018 | RA | 8/03/2018 |
| 11 | Realizar el cálculo global de depreciación gasto y cotejarlo contra las cuentas de gastos al 31 de diciembre de 2017 | E-23 | RA | 14/03/2018 | MG | 16/03/2018 |

4.5.3 Evaluación del Control interno

Cuestionario de Control Interno

| | | | | | |
|---|---|-----------------|-----------|-----------|-----------------------------------|
|  | | PT. E-10 1/2 | Iniciales | Fecha | |
| | | Elaborado por: | RA | 2/03/2018 | |
| Inmobiliaria Fortaleza, S.A Cuestionario de control interno Al 31 de diciembre 2017 | | | | | |
| No. | Objetivos: | | | | |
| 1.- | Asegurarse de la existencia física de las propiedades, planta y equipo; presentados en el estado financiero. | | | | |
| 2.- | Determinar la correcta valuación, probabilidad de uso y de realización de las propiedades, planta y equipo presentados en el estado financiero. | | | | |
| 3.- | Asegurarse que los activos fijos sean propiedad de la empresa. | | | | |
| 4.- | Asegurar que la empresa pueda disponer libremente de las propiedades, planta y equipo que forman parte del estado financiero. | | | | |
| Procedimientos | | | | | |
| No. | Descripción | Si | No | No aplica | Observación |
| 1.- | ¿Cuenta la empresa con archivos permanentes con la documentación soporte del costo de los activos? | ✓ | | | |
| 2.- | ¿Existen procedimientos que describan adecuadamente las segregaciones de autorización, custodia, registro, control, adquisición y responsabilidades? | ✓ | | | |
| 3.- | ¿Existe una política definida sobre la autorización para: adquirir, vender, retirar, destruir y gravar activos y el método de valuación, así como para distinguir las adiciones capitalizables de las erogaciones, ¿que deben considerarse como gastos de mantenimiento y reparación? | ✓ | | | |
| 4.- | ¿Cuentan con certificaciones del registro de las propiedades? | ✓ | | | Fueron observados de forma física |
| 5.- | ¿La adquisición de propiedades, planta y equipo se encuentran dentro del presupuesto de inversión de la empresa? | ✓ | | | |
| 6.- | ¿Los registros del activo fijo son balanceados con el mayor, por lo menos una vez al año? | ✓ | | | |
| 7.- | ¿Los registros del activo fijo contienen la suficiente información y detalle, según las necesidades de la compañía? | ✓ | | | |
| 8.- | ¿Se llevan registros auxiliares de las propiedades, planta y equipo, en atención a su naturaleza, tasa de depreciación, fecha de adquisición? | ✓ | | | |
| 9.- | ¿Se hace periódicamente un inventario físico del activo fijo y se compara con los registros respectivos? | ✓ | | | |




| | | |
|-----------------|-----------|-----------|
| PT. E-10 2/2 | Iniciales | Fecha |
| Elaborado por: | RA | 2/03/2018 |
| Revisado por: | MG | 3/03/2018 |

Inmobiliaria Fortaleza, S.A
Cuestionario de control interno
Al 31 de diciembre 2017

| No. | Descripción | Si | No | No aplica | Observación |
|------|--|-----------------------|----|-----------|---|
| 10.- | ¿Las personas que tienen a su cuidado el activo fijo, están obligadas a reportar cualquier cambio ocurrido? | ✓ | | | |
| 11.- | ¿La venta de activos fijos requiere la autorización previa de los directivos? | ✓ | | | |
| 12.- | ¿Mantienen el record del activo totalmente depreciado y que aún se encuentren en uso, aun cuando ya se haya dado de baja en los libros? | ✓ | | | |
| 13.- | ¿Si existe algún sobrante de equipo, edificios desocupados, ese activo se controla físicamente en libros? | ✓ | | | |
| 14.- | ¿Se compara el saldo de los activos controlados de forma física con los saldos del mayor general cuando menos una vez cada año? | ✓ | | | |
| 15.- | ¿En cuento al equipo móvil se elaboran inventarios de forma periódica y bajo supervisión? | ✓ | | | |
| 16.- | ¿El activo fijo esta se encuentra debidamente asegurado? | | x | | No cuentan con pólizas de seguro que resguarden los vehículos propiedad de la empresa |
| 17.- | ¿Para el resguardo, conservación y protección de las propiedades, cuentan con instalaciones adecuadas y las suficientes medidas de seguridad? | ✓ | | | |
| 18.- | ¿Los registros de los activos contiene la suficiente documentación y detalle según las necesidades de la empresa: a) Fecha original, b) Fecha y valor de la adquisición, c) Importe de la depreciación mensual y anual, contable y fiscal y d) Cálculos de la depreciación para efectos? | ✓ | | | |
| 19.- | ¿Cuentan con tarjetas de responsabilidad las personas encargadas de los activos? | Cumplido parcialmente | | | |

4.5.4 Divulgaciones de propiedades, planta y equipo

|  | Inmobiliaria Fortaleza, S.A | PT. | E-8 | Fecha |
|---|--|----------------|------------|-----------|
| | Divulgaciones Obligatorias | Elaborado por: | RA | 2/03/2018 |
| | Propiedades, Planta y Equipo | Revisado por: | MG | 3/03/2018 |
| Al 31 de diciembre 2017 | | | | |
| No. | Descripción | | | |
| 1- | El costo inicial de estos activos comprende su precio de compra, incluyendo el impuesto de aduana e impuestos de compra no-reembolsables y cualquier costo directamente atribuible para ubicar y dejar al activo en condiciones de trabajo y uso. | | | |
| 2- | Un elemento de propiedad, mobiliario y equipo es dado de baja en el momento de su disposición o cuando no se esperan futuros beneficios económicos de su uso o disposición. | | | |
| 3- | La propiedad, mobiliario y equipo se presentan al costo neto de la depreciación acumulada y de cualquier pérdida acumulada por deterioro en el valor de los mismos, a excepción de la maquinaria que fue revaluada conforme dictamen de perito valuador en el mes de diciembre. | | | |
| 4- | La depreciación se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo, u otro monto que se substituye por el costo, menos su valor residual. La depreciación es reconocida en resultados con base en el método sobre las vidas útiles estimadas de cada parte de una partida de propiedad, mobiliario y equipo. | | | |
| 5- | La compañía no cuenta con propiedades, planta y equipo obtenida mediante arrendamiento, todos los bienes fueron adquiridos por la empresa. | | | |
| 6- | Las propiedades, planta y equipo, no están restringidas, ni se encuentran por garantía respecto a los préstamos recibidos. | | | |
| 7- | Las propiedades, planta y equipo no han sufrido deterioro importante que deba ser considerado por la entidad, . | | | |

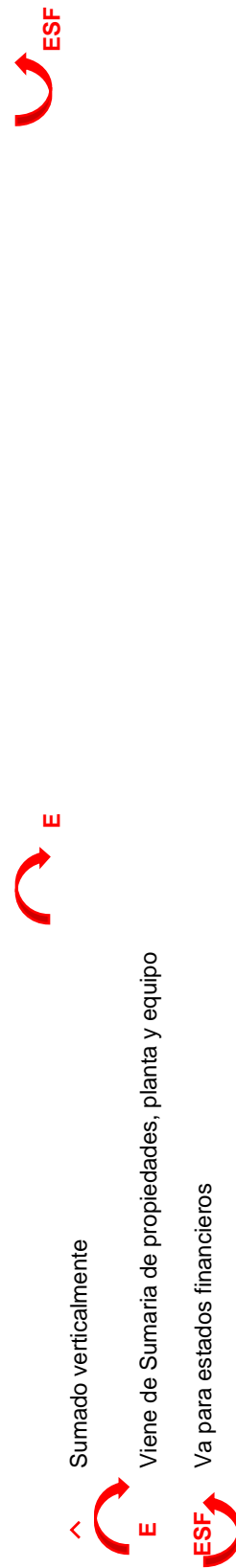
4.5.5 Cédula Centralizadora de activo




Inmobiliaria Fortaleza, S.A
Cédula Centralizadora Activo
Al 31 de diciembre 2017
Cifras en Quetzales


| | | |
|----------------|-----------|--------------|
| PT. | EE | Fecha |
| Elaborado por: | AH | 13/03/2018 |
| Revisado por: | RA | 15/03/2018 |


| NOMBRE DE CUENTA | Saldo S/Contabilidad al 31/12/2017 | Ajustes / Reclasificaciones | | Saldo S/auditoria al 31/12/2017 | Ref. |
|-----------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|------------------|---------------------------------|------|
| | | Debe | Haber | | |
| ACTIVO CORRIENTE | | | | | |
| Efectivo | 4,789,600 | - | - | 4,789,600 | A |
| Cuentas por cobrar | 8,156,801 | - | - | 8,156,801 | B |
| Cilentes | 485,209 | - | - | 485,209 | C |
| Impuestos por cobrar | 4,341,240 | - | - | 4,341,240 | D |
| Gastos pagados anticipado | 7,297,493 | - | - | 7,297,493 | |
| Total activo corriente | 25,070,343 | - | - | 25,070,343 | |
| NO CORRIENTE | | | | | |
| Propiedades, Planta y Equipo | 79,810,005 | 6,959,621 | - | 80,090,138 | E |
| Depreciación acumulada | (15,106,667) | 2,517,363 | - | (12,657,099) | E |
| Activos diferidos | 9,210,241 | - | - | 9,210,241 | G |
| Impuesto por cobrar no corrientes | 1,406,374 | - | - | 1,406,374 | H |
| Total Activo No Corriente | 75,319,953 | 9,476,984 | 6,747,282 | 79,049,655 | |

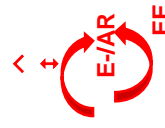


Cédula sumaria de propiedades, planta y equipo


|  | | Inmobiliaria Fortaleza, S.A Sumaria de Propiedades, Planta y Equipo Al 31 de diciembre 2017 (Cifras en quetzales) | | PT. | E 1/2 | Fecha | |
|---|---------------------|--|------------------------------------|----------------|------------|-----------|------------------------------------|
| | | | | Elaborado por: | RA | 2/03/2018 | |
| | | | | Revisado por: | MG | 3/03/2018 | |
| No. cuenta | Nombre | Ref. | Saldo S/Contabilidad 31/12/2017 | Debe | Haber | Ref. | Saldo S/Auditoria al 31/12/2017 |
| 1210201 | Terrenos | E-1↑ | 42,900,000 | - | - | | 42,900,000 |
| 1210202 | Edificios | E-2↑ | 25,023,477 | - | - | | 25,023,477 |
| 1210203 | Herramientas | E-3→ | 361,347 | - | - | | 361,347 |
| 1210204 | Maquinaria y Equipo | E-4→ | 6,733,007 | 6,959,621 | 6,679,487 | AR | 7,013,141 |
| 1210205 | Mobiliario y Equipo | E-5↑ | 3,163,093 | - | - | | 3,163,093 |
| 1210206 | Vehículos | E-6↓ | 651,225 | - | - | | 651,225 |
| 1210207 | Equipo de Cómputo | E-7↑ | 977,855 | - | - | | 977,855 |
| Total - Propiedades, Planta y Equipo | | | 79,810,005 | 6,959,621 | -6,679,487 | | 80,090,138 |


 Sumado verticalmente
 Cotejado contra diario, mayor, general
 Viene de integraciones de propiedades, planta y equipo/cédula de ajustes y reclasificaciones
 Va sumaria estado de situación financiera

|  Inmobiliaria Fortaleza, S.A Sumaria de Propiedades, Planta y Equipo Al 31 de diciembre 2017 (Cifras en quetzales) | | PT. | | E 2/2 | | Fecha | |
|---|--|----------------------|---------------------------------|---------------------|----------|------------------------|---------------------------------|
| | | Elaborado por: RA | | Revisado por: MG | | 2/03/2018 3/03/2018 | |
| No. cuenta | Nombre | Ref. | Saldo S/Contabilidad 31/12/2017 | Debe | Haber | Ref. | Saldo S/Auditoria al 31/12/2017 |
| 1210301 | Depreciación acumulada terrenos | ↑ | - | 707,006 | - | ↻ AR | - |
| 1210302 | Depreciación acumulada edificios | ↑ | (8,671,198) | 30,424 | - | ↻ AR | (7,964,191) |
| 1210303 | Depreciación acumulada herramientas | ↑ | (230,013) | 1,733,020 | - | ↻ AR | (199,589) |
| 1210304 | Depreciación acumulada maquinaria y equipo | ↑ | (2,931,675) | 25,558 | - | ↻ AR | (1,198,655) |
| 1210305 | Depreciación acumulada mobiliario y equipo | ↑ | (2,499,331) | 21,353 | - | ↻ AR | (2,473,773) |
| 1210306 | Depreciación acumulada vehiculos | ↑ | (375,886) | | | | (354,533) |
| 1210307 | Depreciación acumulada equipo de cómputo | ↑ | (398,562) | | | | (466,357) |
| | | | (15,106,667) | 2,517,363 | (67,795) | ↻ AR | (12,657,099) |
| Total - Propiedades, Planta y Equipo | | | 64,703,338 | | | ↻ EE | 67,433,040 |



Sumado verticalmente
Cotejado contra diario, mayor, general
Viene integraciones de propiedades, planta y equipo/cédula de ajustes y reclasificaciones
Va a cédula centralizadora estado de situación financiera



E

CONCLUSIÓN
Con base a los procedimientos de auditoria efectuados y mediante la observación de la documentación física se concluye que las propiedades, planta y equipo de acuerdo a la Norma Internacional de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades NIIF para las PYMES, presenta razonablemente las cifras al 31 de diciembre de 2017.

Integración de propiedades, planta y equipo

La integración, del rubro de propiedades planta y equipo para el año 2017 se detalla a continuación:



Inmobiliaria Fortaleza, S.A


Integración de Terrenos

Al 31 de diciembre 2017




Cifras en quetzales


| PT. | E-1 | Fecha |
|----------------|-----|------------|
| Elaborado por: | AH | 14/03/2018 |
| Revisado por: | RA | 16/03/2018 |

| Código | Fecha de adquisición | Descripción | Costo Histórico | Depreciación acumulada | Valor en libros |
|-----------------------|----------------------|---|-----------------|------------------------|-----------------|
| 22000001 | 6/06/2009 | Terreno ubicado en la dirección 16 calle 16-55 zona 10 de la ciudad de Guatemala, según escritura con fecha 06/06/2009 en el cual se indica que la empresa es propietaria del terreno valorado en Q.23,500,000.00 | 23,500,000 | - | 23,500,000 |
| 22000002 | 6/12/2009 | Terreno ubicado el municipio de Villa Canales departamento de Guatemala , según escritura con fecha 06/12/2009 cuyo valor es de Q.19,400,000.00. | 19,400,000 | - | 19,400,000 |
| Total terrenos | | | 42,900,000 | - | 42,900,000 |

 Sumado verticalmente
E Va para sumaria de propiedades, planta y equipo


 **E**

|  | Inmobiliaria Fortaleza, S.A | | PT. | E-2 | Fecha |
|---|--------------------------------|----------------------------------|-------------------|------------------------|--|
| | Integración de Edificios | | Elaborado por: | AH | 14/03/2018 |
| | Al 31 de diciembre 2017 | | Revisado por: | RA | 16/03/2018 |
| Cifras en quetzales | | | | | |
| Código | Fecha de adquisición | Descripción | Costo Histórico | Depreciación acumulada | Valor en libros |
| 22100001 | 30/06/2009 | 1210110 EDIFICIO TORRE PRADOS | 3,233,224 | - 1,163,961 | 2,069,263 |
| 22100002 | 30/06/2009 | 1210112 EDIFICIO TORRE BLUES | 5,377,125 | - 1,935,765 | 3,441,360 |
| 22100003 | 30/06/2009 | 1210113 EDIFICIO TORRE PINABETES | 6,186,305 | - 2,227,070 | 3,959,235 |
| 22100004 | 30/09/2009 | LOCAL H POP PRADOS Z.10 | 1,705,160 | - 613,857 | 1,091,302 |
| 22100005 | 30/04/2015 | TORRE PRADOS-VILLA CANALES | 1,175,985 | - 141,118 | 1,034,867 |
| 22100006 | 30/11/2015 | TORRE EXPRESS VILLA CANALES | 7,345,679 | - 881,481 | 6,464,197 |
| Total edificios | | | 25,023,477 | - 6,963,252 | 18,060,224 |
|  ^ Sumado verticalmente Va para sumaria de propiedades, planta y equipo | | | ^ | ^ |  E |

|  | | Inmobiliaria Fortaleza, S.A Integración de Herramientas Al 31 de diciembre 2017 Cifras en quetzales | | | PT. E-3 | | Fecha 14/03/2018 16/03/2018 | |
|---|------------|--|----------------------|----------------|-------------------|------------------------|--|--|
| | | Código | Fecha de adquisición | Descripción | Costo Histórico | Depreciación acumulada | Valor en libros | |
| 22200001 | 28/02/2013 | SIERRA CIRCULAR BOSCH | 5,591 - | 4,472 | 1,118 | | | |
| 22200002 | 2/08/2013 | PRENSADORA HIDRAULICA AUTOMATICA | 1,084 - | 868 | 217 | | | |
| 22200003 | 2/08/2013 | SOLDADORA AC225 GLM C/ACCS | 2,651 - | 2,121 | 530 | | | |
| 22200004 | 30/11/2014 | AMOLADORA ANG 7 7A 9GWS 23-230 | 1,845 - | 1,107 | 738 | | | |
| 22200005 | 30/11/2014 | AMOLADORA ANG 7 7A 9GWS 23-230 | 1,845 - | 1,107 | 738 | | | |
| 22200006 | 30/11/2014 | SOLDADORA AC225 GLM C/ACCS | 2,651 - | 1,590 | 1,060 | | | |
| 22200007 | 31/01/2014 | ESCALERA DE EXTENSION IND. ALUMINIO 24 PIES | 1,695 - | 1,017 | 678 | | | |
| 22200008 | 31/03/2014 | ESCALERA DE EXTENSION DE FIBRA DE VIDRIO 28 PIES | 2,545 - | 1,527 | 1,018 | | | |
| 22200009 | 30/04/2014 | ESCALERA EXTENSION FIBRA TIPO EXTRA PESADO | 3,775 - | 2,265 | 1,510 | | | |
| 22200010 | 28/02/2014 | COMPRESOR 5 TONELADAS | 141,602 - | 87,174 | 54,428 | | | |
| 22200011 | 2/08/2015 | SOLDADORA ARCO ELECTRICO BARRIOS | 4,464 - | 2,679 | 1,786 | | | |
| 22200012 | 30/08/2015 | SEPARADORES DE PILA PLAREADA | 1,647 - | 988 | 659 | | | |
| 22200013 | 3/12/2016 | SOLDADORA ARCO ELECTRICO 225A | 3,125 - | 1,250 | 1,875 | | | |
| 22200014 | 30/04/2016 | COMPRESOR 3 TONELADAS STA LUCIA | 6,375 - | 2,550 | 3,825 | | | |
| 22200015 | 31/10/2016 | MEDIDOR DE CORRIENTE | 10,160 - | 4,064 | 6,096 | | | |
| 22200016 | 31/10/2016 | MEDIDOR DE CORRIENTE | 12,160 - | 4,864 | 7,296 | | | |
| 22200017 | 31/10/2016 | MEDIDOR DE CORRIENTE | 29,160 - | 11,664 | 17,496 | | | |
| 22200018 | 31/10/2016 | COMPRESOR PARA AIRE 3.5 HP 10 GL | 1,084 - | 434 | 651 | | | |
| 22200019 | 31/10/2016 | SOLDADORA AC225 GLM C/ACCS | 2,600 - | 1,040 | 1,560 | | | |
| 22200020 | 30/09/2017 | COMPRESOR 4 TONELADAS STA LUCIA | 125,290 - | 5,220 | 120,070 | | | |
| Total herramientas | | | 361,347 - | 138,000 | 223,347 | | | |


^ Sumado verticalmente



E Va para movimiento de propiedades, planta y equipo







|  | | Inmobiliaria Fortaleza, S.A Integración de Maquinaria Y Equipo Al 31 de diciembre 2017 Cifras en quetzales | | | PT. | E-4 | Fecha |
|---|------------|---|----------------------|--------------------|------------------|------------------------|-----------------|
| | | Código | Fecha de adquisición | Descripción | Costo Histórico | Depreciación acumulada | Valor en libros |
| | | | | Elaborado por: | AH | 14/03/2018 | |
| | | | | Revisado por: | RA | 16/03/2018 | |
| 22300001 | 28/02/2014 | TRACTORES TOPADORES DE RUEDAS | 532,897 | - 213,159 | 319,738.2 | | |
| 22300002 | 30/11/2014 | RETROXCABADORAS CARGADORAS | 611,764 | - 244,706 | 367,058.6 | | |
| 22300003 | 24/05/2014 | TRACTORES DE CADENAS | 715,765 | - 286,306 | 429,459.2 | | |
| 22300004 | 6/04/2014 | APLANADORA | 635,564 | - 254,226 | 381,338.7 | | |
| 22300005 | 9/05/2015 | ESCABADORA | 867,000 | - 260,100 | 606,900.0 | | |
| 22300006 | 9/05/2015 | TIENDETUBOS | 254,104 | - 76,231 | 177,872.8 | | |
| 22300007 | 30/06/2015 | TABLERO PRIMARIO CINES | 390,179 | - 117,054 | 273,125.0 | | |
| 22300008 | 30/06/2016 | TRACKTOR DPG | 617,099 | - 123,420 | 493,679.2 | | |
| 22300009 | 31/01/2016 | MANIPULADORES DE MATERIALES | 24,281 | - 4,856 | 19,424.6 | | |
| 22300010 | 31/01/2016 | PAVIMETADORA DE ASFALTO | 368,698 | - 63,036 | 305,662.5 | | |
| 22300011 | 31/01/2016 | SACA CAJA CAMIÓN | 5,880 | - 588 | 5,292.0 | | |
| 22300012 | 31/01/2016 | MINI EVAPORADOR PARA MANEJADORAS DE AIRE ACONDICIONADO | 247,525 | - 24,752 | 222,772.4 | | |
| 22300013 | 31/01/2016 | COMPACTADORES | 116,818 | - 11,682 | 105,135.8 | | |
| 22300014 | 11/03/2016 | CAMIONES DE OBRAS | 228,804 | - 22,880 | 205,924.0 | | |
| 22300015 | 28/02/2017 | PLANTA ELECTRICA IP-80KW | 229,516 | - 38,253 | 191,263.0 | | |
| 22300016 | 27/06/2017 | BOMBA SUMERGIBLE | 53,571 | - 5,357 | 48,214.3 | | |
| 22300017 | 21/09/2017 | CAMION DE VOLTEO | 184,700 | - 9,235 | 175,465.5 | | |
| 22300018 | 26/10/2017 | EVAPORADOR PARA MANEJADORAS | 648,841 | - 21,628 | 627,212.8 | | |
| Total maquinaria | | | 6,733,007 | - 1,777,468 | 4,955,539 | | |


∧ Sumado verticalmente

E Va para movimiento de propiedades, planta y equipo

|  | | Inmobiliaria Fortaleza, S.A Integración de Mobiliario y Equipo Al 31 de diciembre 2017 Cifras en quetzales | | | PT. | | E-5 | | Fecha | |
|---|----------------------|---|--|----|------------------|------------------------|------------------|----|-------|------------|
| | | Elaborado por: | | AH | | Revisado por: | | RA | | 14/03/2018 |
| Código | Fecha de adquisición | Descripción | | | Costo Histórico | Depreciación acumulada | Valor en libros | | | |
| 22400001 | 19/02/2013 | 20 SILLAS SECRETARIAL BASICA FORRO TELA COLOR NEGRO | | | 27,160 - | 21,728 | 5,432 | | | |
| 22400001 | 30/11/2013 | ARCHIVERO MADERA CON 2 PUERTAS DIMS. .90X.45X.70 CMS | | | 2,400 - | 1,440 | 960 | | | |
| 22400002 | 30/11/2013 | RADIO VERTEX 450-485 HHZ 16CH BAT 14 | | | 1,339 - | 804 | 536 | | | |
| 22400003 | 30/06/2014 | SISTEMA AIRE ACONDICIONADO | | | 1,267,413 - | 751,507 | 515,906 | | | |
| 22400004 | 5/08/2014 | SISTEMA AIRE ACONDICIONADO | | | 1,722,545 - | 1,033,527 | 689,018 | | | |
| 22400005 | 31/10/2014 | ESCRITORIO DE FORMICA DE 1.10 MTS CON 1 GAVETA 2 CAJONES | | | 1,607 - | 964 | 643 | | | |
| 22400006 | 31/10/2014 | ESCRITORIO DE FORMICA DE 1.10 MTS CON 1 GAVETA 2 CAJONES | | | 1,607 - | 964 | 643 | | | |
| 22400007 | 31/10/2014 | SILLA EJECUTIVA ERGONICA CON A | | | 1,089 - | 654 | 436 | | | |
| 22400008 | 31/10/2014 | ARCHIVERO MADERA CON 2 PUERTAS DIMS. .90X.45X.70 CMS | | | 2,232 - | 1,339 | 893 | | | |
| 22400009 | 31/10/2014 | ARCHIVERO MADERA CON 2 PUERTAS DIMS. .90X.45X.70 CMS | | | 1,339 - | 804 | 536 | | | |
| 22400010 | 30/11/2014 | Impresora laser marca HP3 | | | 3,200 - | 1,920 | 1,280 | | | |
| 22400011 | 30/11/2014 | RADIO VERTEX 450-485 HHZ 16CH BAT 14 | | | 1,339 - | 804 | 536 | | | |
| 22400012 | 30/11/2014 | CAMARA DIGITAL HEWLETT PACKARD | | | 2,170 - | 1,302 | 868 | | | |
| 22400013 | 1/12/2015 | CAMARA FOTOGRAFICA SONY | | | 2,231 - | 893 | 1,339 | | | |
| 22400014 | 30/11/2015 | 4 MESAS G. Y 12 P. + 72 SILLAS FOOD | | | 36,964 - | 29,571 | 7,393 | | | |
| 22400015 | 1/08/2016 | RADIO PORTATIL | | | 2,612 - | 522 | 2,089 | | | |
| 22400016 | 4/12/2016 | CAMARA DE FOTOGRAFIA | | | 2,499 - | 500 | 1,999 | | | |
| 22400017 | 21/05/2017 | SET DE 4 SILLAS OPERATIVAS CON BRAZOS | | | 17,214 - | 2,008 | 15,206 | | | |
| 22400018 | 12/06/2017 | 15 ESTANTERIAS ANTISISMICAS | | | 41,176 - | 4,118 | 37,059 | | | |
| 22400019 | 13/09/2017 | 20 ESCRITORIOS DE FORMICA DE 1.10 MTS CON 1 GAVETA 2 CAJONES | | | 24,955 - | 1,248 | 23,708 | | | |
| Total mobiliario y equipo | | | | | 3,163,093 | 1,856,616 | 1,306,477 | | | |

 Sumado verticalmente
 Va para movimiento de propiedades, planta y equipo


|  Inmobiliaria Fortaleza, S.A Integración de Vehículos Al 31 de diciembre 2017 Cifras en quetzales | | | PT. | E-6 | Fecha |
|---|----------------------|--|-----------------|------------------------|-----------------|
| | | | Elaborado por: | AH | 14/03/2018 |
| | | | Revisado por: | RA | 16/03/2018 |
| | | | | | |
| Código | Fecha de adquisición | Descripción | Costo Histórico | Depreciación acumulada | Valor en libros |
| 22500001 | 27/10/2014 | CAMION PICKUP PLACAS C0769BJW KILOMETRAJE PEND. AÑO 2008 CAPACIDAD 3.4 TON MCA. HINO MOD. PICKUP WU340L-HKMMS3 SER | 251,456 | - 150,874 | 100,582 |
| 22500002 | 27/10/2014 | MOTOCICLETA MARCA ISUZU MODELO 1989 | 35,178 | - 21,107 | 14,071 |
| 22500003 | 27/10/2014 | CAMIONETILLA 1990 | 13,986 | - 6,951 | 7,035 |
| 22500004 | 30/11/2015 | CAMION CHASIS CABINA CON PLATAFORMA PLACAS C0771BJW KILOMETRAJE NO FUNCIONA AÑO 2007 CAPACIDAD 18 TON MCA. HINO MOD. FM1JRUA - HD 500 SER. | 153,489 | - 61,396 | 92,093 |
| 22500005 | 30/09/2017 | MOTOCICLETA XS 125 MODELO 2017 | 7,116 | - 356 | 6,760 |
| 22500006 | 25/10/2017 | PICK UP MARCA TOYOTA | 190,000 | - 6,333 | 183,667 |
| Total vehículos | | | 651,225 | 247,016 | 404,209 |
|    | | | | | |
|   Sumado verticalmente Va para movimiento de propiedades, planta y equipo | | | | | |


|  | | Inmobiliaria Fortaleza, S.A Integración de Equipo de Computación Al 31 de diciembre 2017 Cifras en quetzales | | | | PT. | | Fecha |
|---|----------------------|---|-----------------|------------------------|-----------------|-----|--|------------|
| | | Elaborado por: | | E-7 | | AH | | 14/03/2018 |
| | | Revisado por: | | RA | | RA | | 16/03/2018 |
| Codigo | Fecha de adquisición | Descripción | Costo Histórico | Depreciación acumulada | Valor en libros | | | |
| 22600001 | 27/05/2014 | COMPUTADORAS DELL PENTIUM 4 2.66 | 15,335 | - 15,335 | - | | | |
| 22600002 | 27/05/2014 | COMPUTADORAS HURRICANE PENTIUM 4 2.66 512 MB 80 GB | 15,335 | - 15,335 | - | | | |
| 22600003 | 27/05/2014 | COMPUTADORA HURRICANE PENTIUM 4 2.66 512 MG 80 GB | 15,022 | - 15,022 | - | | | |
| 22600004 | 27/05/2014 | COMPUTADORAS HURRICANE PENTIUM 4 2.66 512 MB 80 GB | 15,335 | - 15,335 | - | | | |
| 22600005 | 27/05/2014 | COMPUTADORAS HURRICANE P-4 D 2.8 | 9,241 | - 9,241 | - | | | |
| 22600006 | 27/05/2015 | COMPUTADORAS HURRICANE P-4 D 2.8 GHZ, 512 MB, 80 G | 10,241 | - 6,161 | 4,080 | | | |
| 22600007 | 27/05/2015 | COMPUTADORAS HURRICANE P-4 D 2.8 GHZ, 512 MB, 80 G | 10,241 | - 6,161 | 4,080 | | | |
| 22600008 | 27/05/2015 | 5 IMPRESORA EFX 2190 EPSON C/CABLE | 42,421 | - 6,006 | 36,415 | | | |
| 22600009 | 27/05/2015 | COMPUTADORA MARCA IBM, SERVIDOR | 135,000 | - 73,333 | 61,667 | | | |
| 22600010 | 27/05/2016 | 8 LAPTOP MARCA DELL 4 2.66 512 MB 80 GB | 180,800 | - 15,067 | 165,733 | | | |
| 22600011 | 1/09/2016 | 6 COMPUTADORA LENOVO 4 5.66 512 MB 60 GB | 75,000 | - 8,333 | 66,667 | | | |
| 22600012 | 13/12/2016 | 8 COMPUTADORA LENOVO 4 2.66 512 MB 80 GB | 120,000 | - 8,000 | 112,000 | | | |
| 22600013 | 27/05/2016 | COMPUTADORA MARCA DELL SERVIDOR | 133,450 | - 88,967 | 44,483 | | | |
| 22600014 | 30/11/2017 | SWITCH DE 36 PUERTOS PARA OFINAS | 61,281 | - 1,702 | 59,579 | | | |
| 22600015 | 30/11/2017 | 2 IMPRESORAS TÉCNICAS CANON | 139,153 | - 3,309 | 135,843 | | | |
| Total equipo de cómputo | | | 977,855 | - 287,307 | 690,548 | | | |


^ Sumado verticalmente

E Va para movimiento de propiedades, planta y equipo

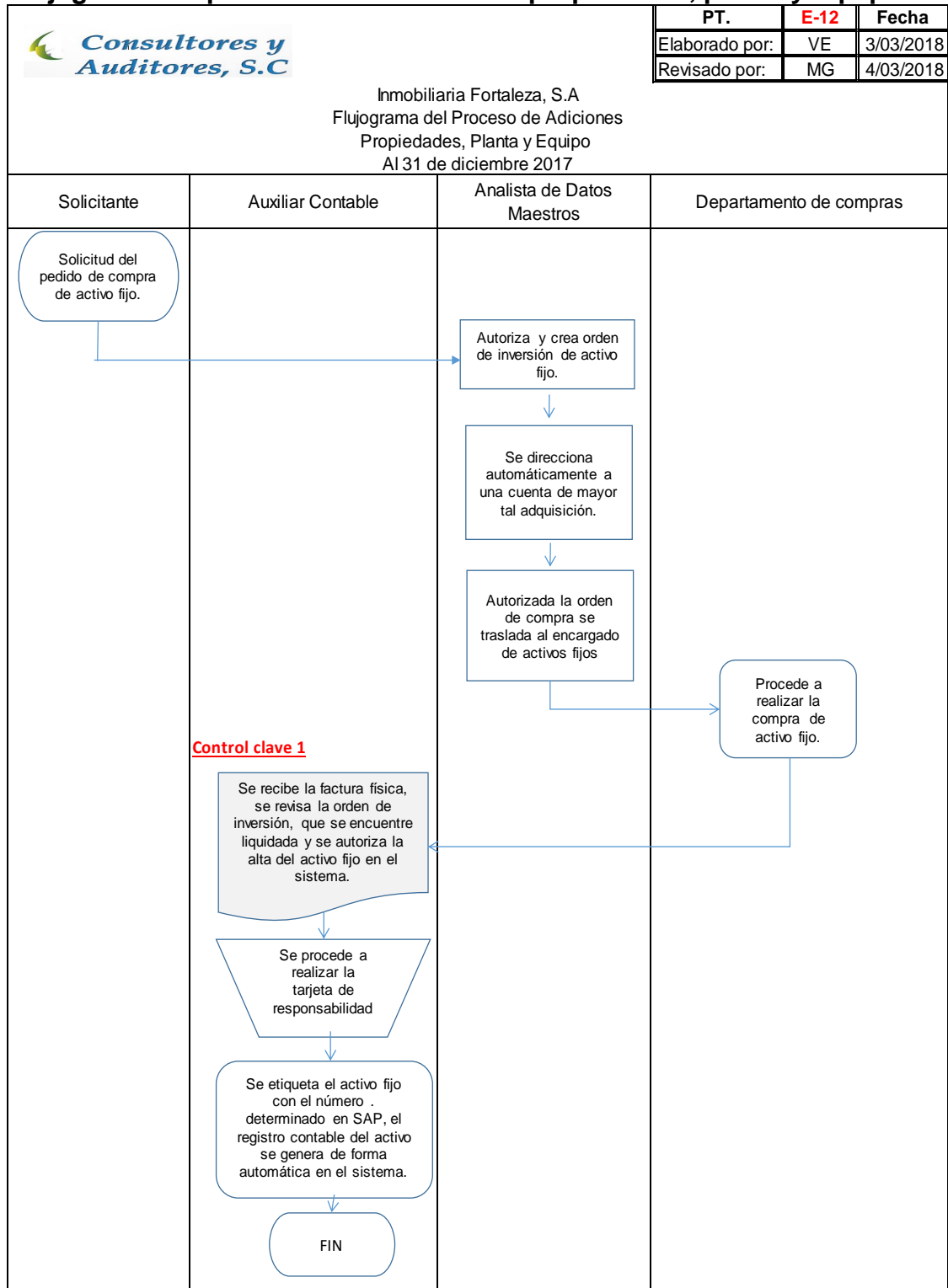
Narrativa de los procesos de propiedades, planta y equipo

| | | | |
|---|---|---------------------------|-----------|
|  | PT. | E-11 1/3 | Fecha |
| | Elaborado por: | VE | 3/03/2018 |
| | Revisado por: | MG | 4/03/2018 |
| Inmobiliaria Fortaleza, S.A Narrativa de los procesos de Propiedades, Planta y Equipo Al 31 de diciembre 2017 | | | |
| Nombre y puesto de la persona entrevistada: | Alejandra Martínez/Analista de datos maestros | | |
| Auditor: | Victoria Enríquez/Asistente de Auditoría | | |
| <p>Objetivos Comprender los procedimientos relacionados con las propiedades, planta y equipo con los cuales cuenta la Compañía.</p> <p>1. Proceso de altas de propiedades, planta y equipo El proceso inicia con la orden de compra la cual es creada desde el módulo CEO (módulo de compras) del sistema SAP. En dicha solicitud se direcciona la adquisición del activo fijo al sistema, ya que el sistema solicita el número de orden de la compra. De esta manera cuando es necesaria una compra de un activo fijo se debe pedir una orden de inversión para direccionar automática y directamente a la cuenta de mayor, la misma es autorizada por Emanuel Sandoval (Gerente Financiero).</p> <p>Al autorizar dicha orden se traslada al analista de datos maestros de activos fijos, por lo que todas las adquisiciones de activos fijos tienen un seguimiento desde la persona que lo solicitó hasta la liberación de dicha compra. Posteriormente viene el proceso propiamente de compra. Seguidamente se realizar el registro de la compra por el valor con que se registrará el activo fijo, en el mismo se especifica que valor se capitalizará y que valor se registra al gasto. En el caso que el mantenimiento de dicho activo fijo supera el 30%, este valor se capitaliza, si no es mayor se registra al gasto de acuerdo a esta política. Si la vida útil es menor a un año también se considera como gasto, excepto en casos especiales, dependiendo de la utilidad de dicho activo. Seguidamente, con la factura física se detalla el activo, el cual debe contener: marca, modelo, especificaciones, serie y vida útil; efectuando la revisión de la orden de inversión, que se encuentre liquidada y se autoriza la alta del activo fijo en el sistema para luego inicia el proceso de colocación del nombre del activo fijo de acuerdo a la cuenta contable.</p> <p>Al generar dicho nombre se crea un número el cual se traslada al módulo de gestión de activos DPI (módulo financiero) para completar el proceso y crear la carta de responsabilidad del activo adquirido. [C_1]</p> <p>Una vez ingresado el activo al módulo es contabilizado por el auxiliar contable para darle la alta a dicho activo liquidando la orden de compra y haciendo el registro contable como cuenta del activo y al auxiliar de activos fijos, y así en el siguiente mes se empieza a realizar el cálculo de depreciación. [C_1]</p> | | | |

| | | | |
|---|---|-------------|-----------|
|  | PT. | E-11 2/3 | Fecha |
| | Elaborado por: | VE | 3/03/2018 |
| | Revisado por: | MG | 4/03/2018 |
| Inmobiliaria Fortaleza, S.A Narrativa de los procesos de Propiedades, Planta y Equipo Al 31 de diciembre 2017 | | | |
| Nombre y puesto de la persona entrevistada: | Alejandra Martínez/Analista de datos maestros | | |
| Auditor: | Victoria Enriquez/Asistente de Auditoría | | |
| <p>2. Proceso de baja de propiedades, planta y equipo</p> <p>El contralor determina que activos son los cuales serán dados de baja(Previo a recibir el detalle de los activos fijos por el auxiliar contable maestros siendo generado de acuerdo a los registros contables con la finalidad), debido a venta, obsolescencia, y autoriza la baja, y lo notifica mediante correo a activos fijos. [C_2]</p> <p>Las bajas se pueden dar por obsolescencia o por la venta de los mismos, en los casos de venta la baja se realiza desde el auxiliar de activos fijos, y al momento de ingresar el valor manual de la venta, el mismo establece automáticamente el valor de pérdida o ganancia por dicha venta. Este monto se envía de manera automática a una cuenta de compensación en el módulo de ventas llamado SD, ya que este monto sirve para realizar la factura correspondiente de la venta con la cual se liquidará así mismo dicha cuenta de compensación. Posteriormente en el módulo de activos fijos, se ingresa el número del activo fijo, la fecha de la venta, fecha de registro contable, número de factura y el valor de la venta.</p> <p>Una vez realizada la baja el auxiliar contable determina el dato de los activos dados de baja contra el registro contable, con la finalidad de que no existan diferencias entre los registros, en caso existieran, se realiza el ajuste a fin de no afectar la depreciación en el mes siguiente de la baja con autorización previa del Gerente Financiero.</p> <p>3. Toma física de activos propiedades, planta y equipo</p> <p>La mayoría de los activos contienen una etiqueta la cual fue implementado en el año 2017 para que al momento de ir a hacer la toma física respectiva resulte más práctico; a la fecha tiene pendiente activos sin tarjeta de responsabilidad. A los activos fijos que por alguna razón no es posible pegar la etiqueta, se tienen en un álbum actualizado. Como control principal se llevan tarjetas de responsabilidad de activos, así mismo como control adicional se tiene a una persona como encargada y responsable del mobiliario y equipo a su cargo.</p> <p>Las tomas físicas se realizan una vez al año estando presentes el Contador General y Auxiliar de Activos Fijos, quienes al finalizar realizan un comparativo contra el saldo contable, al establecer diferencias se solicita autorización al Gerente Financiero para realizar los ajustes de las mismas.</p> <p>4. Administración de la base de datos de propiedades, planta equipo</p> <p>En el módulo de activos fijos se puede colocar el lugar de ubicación del activo fijo. Para la carga de activos fijos al sistema SAP se ingresan los libros contables.</p> <p>Un mes posterior a la adquisición se autoriza el cálculo de la depreciación, en el sistema, así mismo para la depreciación mensual esta es corrida automáticamente de forma mensual. [C_3]</p> <p>De esta manera se selecciona que se deprecie todos los activos de los libros contables bajo los porcentajes estipulados por la entidad. La depreciación se hace centralizadamente desde el módulo de activos fijos.</p> | | | |

| | | | |
|---|---|---|-----------|
|  | PT. | E-11 3/3 | Fecha |
| | Elaborado por: | VE | 3/03/2018 |
| | Revisado por: | MG | 4/03/2018 |
| Inmobiliaria Fortaleza, S.A Narrativa de los procesos de Propiedades, Planta y Equipo Al 31 de diciembre 2017 | | | |
| Nombre y puesto de la persona entrevistada: | Alejandra Martínez/Analista de datos maestros | | |
| Auditor: | Victoria Enríquez/Asistente de Auditoría | | |
| <p>5. Depreciación y porcentajes de depreciación</p> <p>El analista de activos fijos es la única persona autorizada para ingresar las tasas de depreciación a cada activo, este ingreso de tasa de depreciación es ingresada al sistema SAP posteriormente de dar la debida alta en el sistema, los cambios en las tasas de depreciación únicamente pueden ser realizadas por el Analista de Archivo Maestro, este cambio de tasa únicamente puede ser autorizado por el Gerente Financiero mediante correo electrónico.</p> | | | |
| Controles Claves Identificados | Referencia al diseño | Aseveración que cubre el control | |
| Autorización de activos fijos | Control clave 1 | Derechos y obligaciones (B), Integridad (B) | |
| Autorización de bajas de activos fijos | Control clave 2 | Existencia (B) | |
| Autorización depreciación | Control clave 3 | Valuación y distribución (B) Exactitud (T) | |

Flujograma del proceso de adiciones de propiedades, planta y equipo

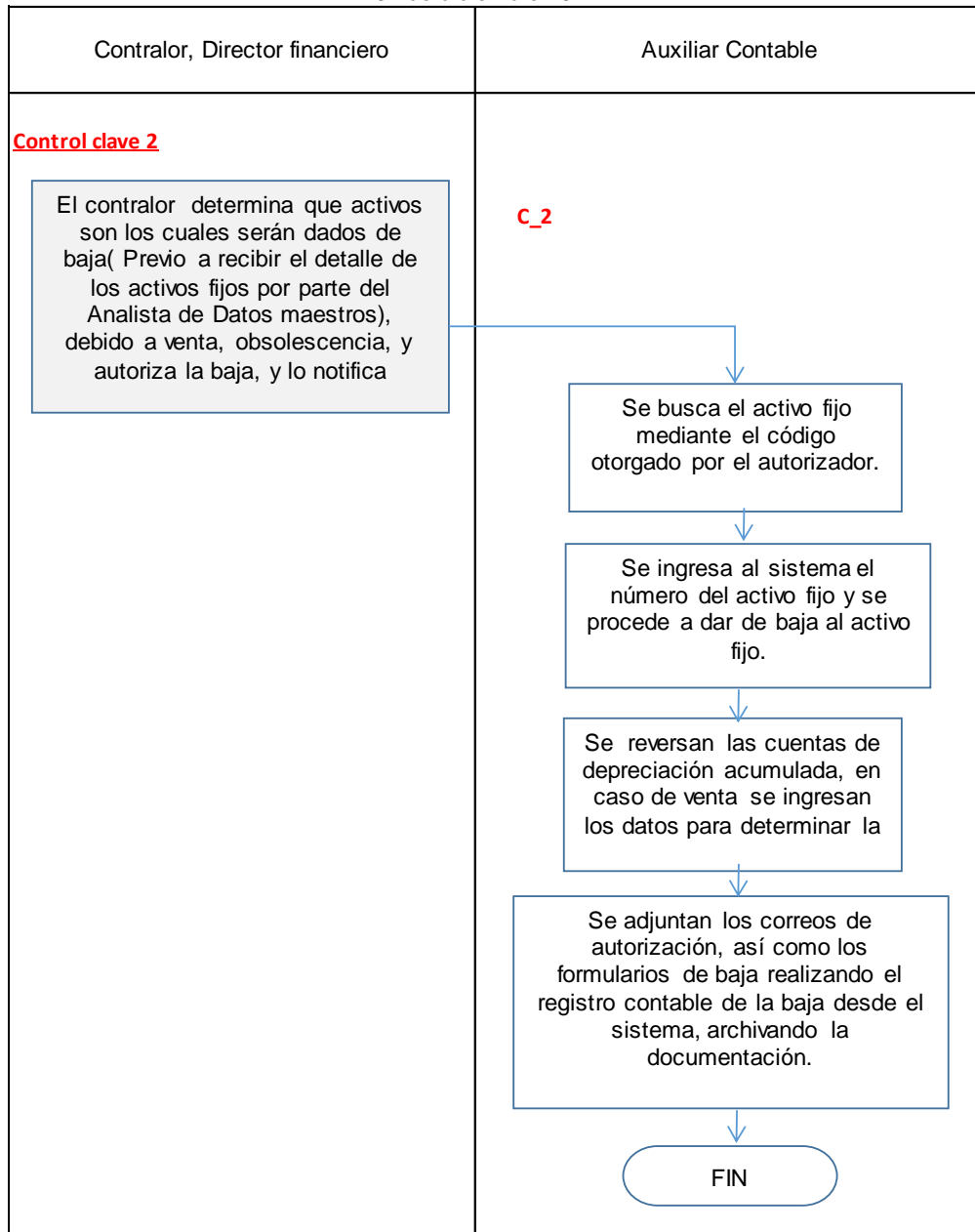


Flujograma del proceso de bajas de propiedades, planta y equipo

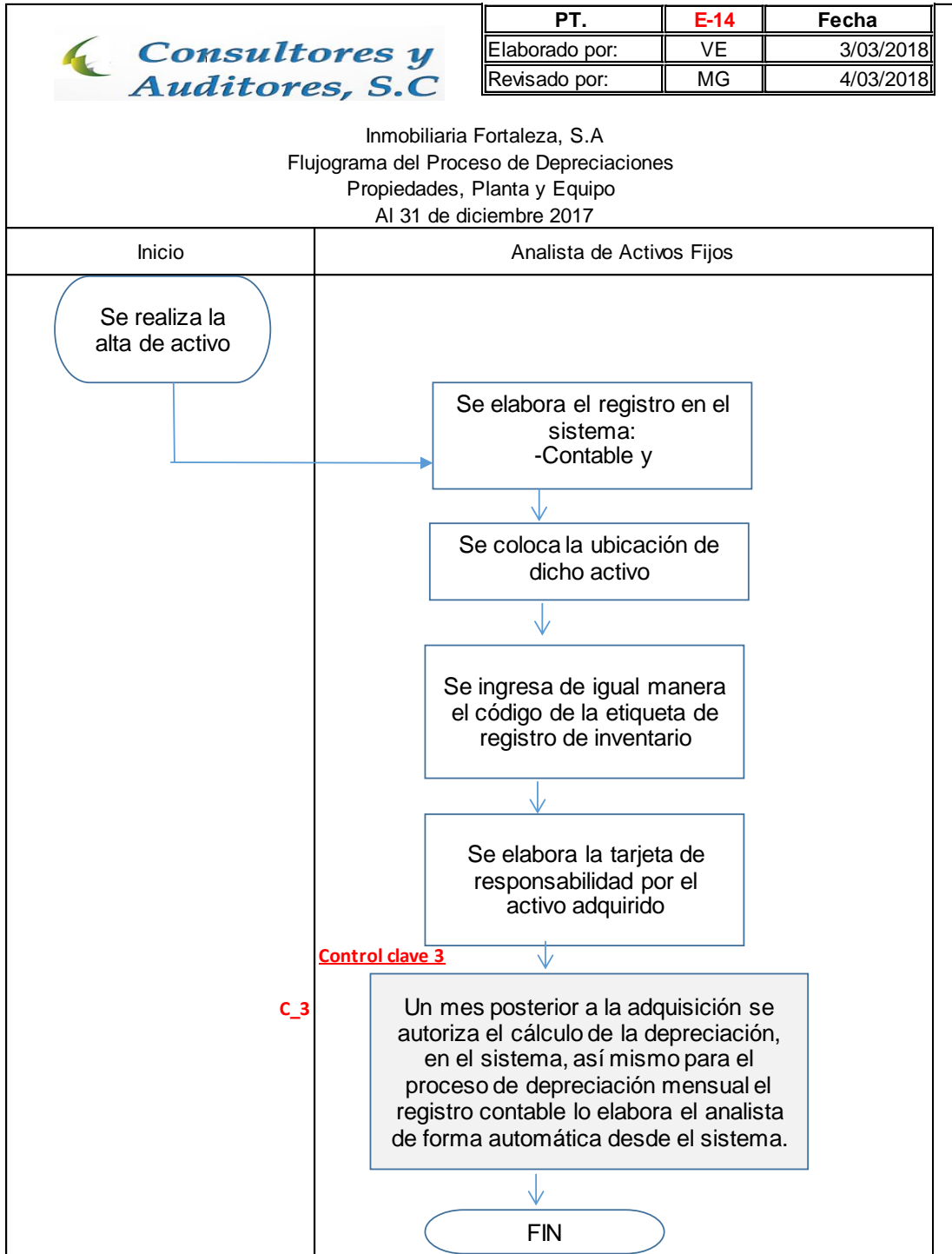


| PT. | E-13 | Fecha |
|----------------|------|-----------|
| Elaborado por: | VE | 3/03/2018 |
| Revisado por: | VS | 4/03/2018 |

Inmobiliaria Fortaleza, S.A
 Flujograma del Proceso de Bajas
 Propiedades, planta y equipo
 Al 31 de diciembre 2017



Flujograma del proceso de depreciaciones de propiedades, planta y equipo



4.5.6 Procedimientos sustantivos y analíticos Cédula analítica- movimiento de propiedades, planta y equipo



Inmobiliaria Fortaleza, S.A

Movimiento de Propiedades, Planta y Equipo

Al 31 de diciembre 2017 (Cifras en Quetzales)

| PT. | E-15 1/3 | Fecha |
|----------------|----------|-----------|
| Elaborado por: | VE | 2/03/2018 |
| Revisado por: | RA | 3/03/2018 |

Movimiento de los activos

| No. De Cuenta | Descripción | Saldo al 31/12/2016 | Ref. | Adiciones | Ref. | Bajas | Ref. | Saldo S/auditoria 31/12/2017 | Saldo S/contabilidad 31/12/2017 | Diferencia |
|--|---------------------|---------------------|-------------------------------------|------------------|-------------|----------------|-------------|------------------------------|---------------------------------|------------|
| 1210201 | Terrenos | 42,900,000 | <input checked="" type="checkbox"/> | - | E-16 | - | - | 42,900,000 | 42,900,000 | - |
| 1210202 | Edificios | 25,023,477 | <input checked="" type="checkbox"/> | - | - | - | - | 25,023,477 | 25,023,477 | - |
| 1210203 | Herramientas | 239,746 | <input checked="" type="checkbox"/> | 125,290 | E-17 | -3,688 | E-21 | 361,347 | 361,347 | - |
| 1210204 | Maquinaria y Equipo | 5,830,459 | <input checked="" type="checkbox"/> | 1,116,628 | E-18 | -214,080 | E-21 | 6,733,007 | 6,733,007 | - |
| 1210205 | Mobiliario y Equipo | 3,101,414 | <input checked="" type="checkbox"/> | 83,346 | E-19 | -21,667 | E-21 | 3,163,093 | 3,163,093 | - |
| 1210206 | Vehiculos | 486,885 | <input checked="" type="checkbox"/> | 197,116 | E-20 | -32,776 | E-21 | 651,225 | 651,225 | - |
| 1210207 | Equipo de Cómputo | 845,621 | <input checked="" type="checkbox"/> | 180,434 | E-21 | -48,200 | E-21 | 977,855 | 977,855 | - |
| Total- Propiedades, Planta y Equipo | | 78,427,602 | | 1,702,814 | | 320,411 | | 79,810,005 | 79,810,005 | - |

Sumado verticalmente
Saldos cotejados contra la integración de propiedades, planta y equipo
Va para sumaria de propiedades, planta y equipo

Sumado verticalmente

Saldos cotejados contra la integración de propiedades, planta y equipo

E Va para sumaria de propiedades, planta y equipo

↖ ↗

↖ ↗

↖ ↗

↖ ↗

↖ ↗

↖ ↗

↖ ↗

↖ ↗

↖ ↗

↖ ↗

↖ ↗

↖ ↗

↖ ↗

↖ ↗

↖ ↗

↖ ↗

↖ ↗

| | | |
|----------------|-----------------|--------------|
| PT. | E-15 2/3 | Fecha |
| Elaborado por: | VE | 2/03/2018 |
| Revisado por: | RA | 3/03/2018 |

Cifras en Quetzales

Movimiento de depreciación acumulada

| No. De Cuenta | Descripción | Saldo al 31/12/2016 | Ref. | Aumentos | Ref. | Disminuciones | Ref. | Saldo S/auditoria 31/12/2017 | Saldo S/contabilidad 31/12/2017 | Diferencia |
|---------------|---------------------|---------------------|-------------------------------------|------------------|-------------|----------------|-------------|------------------------------|---------------------------------|------------|
| 1210301 | Terrenos | - | | - | | - | | - | - | - |
| 1210302 | Edificios | -6,963,252 | <input checked="" type="checkbox"/> | -1,707,946 | E-23 | - | | -8,671,198 | -8,671,198 | - |
| 1210303 | Herramientas | -132,780 | <input checked="" type="checkbox"/> | -105,561 | E-23 | 8,328 | E-22 | -246,669 | -246,669 | - |
| 1210304 | Maquinaria y equipo | -1,756,516 | <input checked="" type="checkbox"/> | -1,234,560 | E-23 | 59,400 | E-22 | -2,931,676 | -2,931,676 | - |
| 1210305 | Mobiliario y equipo | -1,865,423 | <input checked="" type="checkbox"/> | -652,009 | E-23 | 18,101 | E-22 | -2,535,533 | -2,535,533 | - |
| 1210306 | Vehículos | -261,433 | <input checked="" type="checkbox"/> | -163,617 | E-23 | 49,164 | E-22 | -474,214 | -474,214 | - |
| 1210307 | Equipo de cómputo | -282,295 | <input checked="" type="checkbox"/> | -212,667 | E-23 | 96,400 | E-22 | -591,362 | -591,362 | - |
| TOTAL | | 11,261,699 | | 4,076,360 | | 112,592 | | 15,450,652 | 15,450,652 | - |

DEPRECIACIONES

Sumado verticalmente
Saldos cotejados contra la integración de propiedades, planta y equipo
Va para sumaria de propiedades, planta y equipo



Inmobiliaria Fortaleza, S.A

Movimiento de Propiedades, Planta y Equipo

Al 31 de diciembre 2017

Cifras en Quetzales

| PT. | E-15 3/3 | Fecha |
|----------------|----------|-----------|
| Elaborado por: | VE | 2/03/2018 |
| Revisado por: | RA | 3/03/2018 |







Procedimientos realizados:

- 1.- Se solicitaron los estados financieros al 31 de diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2017.
2. Se solicitaron los movimientos en el diario, mayor, general de las cuentas de propiedades, planta y equipo del 01 de enero al 31 de diciembre de 2017
3. Se realizaron los movimientos de las cuentas de propiedades, planta y equipo y los saldos al 31 de diciembre de 2017, haciendo referencia con los saldos de contabilidad según como se indica en la cédula sumaria "E"


Conclusión:

Con base a los procedimientos realizados, el rubro de propiedades, planta y equipo, presenta razonablemente sus saldos al 31 de diciembre 2017, de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades, NIIF para las PYMES.



Cédulas analíticas de revisión de adiciones y bajas de propiedades planta y equipo
Cédula analítica- revisión de terrenos

| | | | | |
|--|---|-------------------------------------|----------------------|--------------|
|  | Inmobiliaria Fortaleza, S.A Propiedades, Planta y Equipo Revisión de Terrenos Al 31 de diciembre 2017 Cifras en Quetzales | PT. | E-16 | Fecha |
| | | Elaborado por: | AH | 10/03/2018 |
| | | Revisado por: | RA | 12/03/2018 |
| No. | Descripción según documentos de propiedad de los terrenos | Ref. | Monto | |
| 1 | Terreno ubicado en la dirección 16 calle 16-55 zona 10 de la ciudad de Guatemala, según escritura con fecha 06/06/2009 en el cual se indica que la empresa es propietaria del terreno valorado en Q.23,500,000.00 | <input checked="" type="checkbox"/> | 23,500,000 | |
| 2 | Terreno ubicado el municipio de Villa Canales departamento de Guatemala , según escritura con fecha 06/12/2009 cuyo valor es de Q.19,400,000.00. | <input checked="" type="checkbox"/> | 19,400,000 | |
| | | | 42,900,000.00 | |
| <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-start;"> <div style="width: 60%;"> <p>  Sumado verticalmente  Documento observado físicamente y en  Cotejado contra integración de propiedades, planta y equipo  E-15 Va para movimiento de propiedades, planta y equipo </p> </div> <div style="width: 35%; text-align: right;">  E-15 </div> </div> | | | | |
| Procedimientos a realizar: | | | | |
| 1. Se solicitó las escrituras de propiedad de los terrenos y demás documentación que soporta el monto registrado contablemente. 2 Se requirió a la administración que solicitara y nos proporcionara las certificaciones recientes de la propiedad de los terrenos las cuales fueron emitidas por el Registro General de la Propiedad. 3 Se inspeccionó la documentación anteriormente mencionada con el objetivo de verificar que la empresa sea la propietaria de los terrenos y que la dirección indicada en dicha documentación coincida con la ubicación actual de la empresa. 4 Asimismo nos aseguramos que los terrenos no se encontraran restringidos por algún préstamo. | | | | |
| Conclusión: | | | | |
| Con base al trabajo realizado anteriormente descrito concluimos que los terrenos son propiedad de la empresa y que estos existen físicamente, asimismo concluimos que los mismos están libres de restricciones y no son parte de la garantía de algún préstamo. Además la presentación de la cuenta cumplen con lo indicado por la NIIF 17 para PYMES que dice que los terrenos se deben registrar en una cuenta aparte y que los mismos no deben ser depreciados. | | | | |


Cédula analítica- revisión de adquisiciones de herramientas

|  | | Inmobiliaria Fortaleza, S.A. Propiedades, Planta y Equipo Adquisiciones de Herramientas Al 31 de diciembre 2017 Cifras en Quetzales | | PT. | E-17 | Fecha |
|--|------------|---|-------------------------------------|---|-------------------------------------|---|
| | | | | Elaborado por: | AH | 10/03/2018 |
| | | | | Revisado por: | RA | 12/03/2018 |
| Nombre del activo | Fecha | Monto | Ref. | Factura | Ref. | Documento de pago |
| Compresor de 4 toneladas | 30/09/2017 | 125,289.92 | <input checked="" type="checkbox"/> | No. 41089; Fecha 30/09/2017; Emitida por: Siemens, S. A.; Monto: Q.7,144.96 (IVA incluido); Descripción: 1 compresor de 4 toneladas. | <input checked="" type="checkbox"/> | La factura fue cancelada con el cheque No. 12691 del Banco Industrial Cta. No. 002152291-6 con fecha 01/09/2017 a beneficio de Siemens, S. A. por un monto de Q.7,144.96. |
| Total adiciones | | 125,289.92 | | | 100% | |
| ^ Sumado verticalmente ⚡ Documento observado físicamente y en original <input checked="" type="checkbox"/> Cotejado contra integración de propiedades, planta y equipo E-15 Va para movimiento de propiedades, planta y equipo | | | | | | |
| Procedimientos a realizar: 1. Se revisó el 100% por ciento de las adquisiciones de herramientas en el periodo 2017. 2. Se solicitó la documentación de soporte de las adquisiciones seleccionadas. 3. Se verificó que la documentación de soporte por los costos desembolsados se encuentren a nombre de la compañía, comprobando la existencia y custodia por la empresas. | | | | | | |
| Conclusión: Con base al trabajo realizado en esta cédula concluimos que las adiciones examinadas se encuentran adecuadamente aprobadas, registradas contablemente, registradas en libro auxiliar de propiedades, planta y equipo, las mismas pertenecen a la empresa y además que se encuentran físicamente. Asimismo observamos que las adiciones verificadas se encuentran correctamente registradas de acuerdo con la sección 17 de las NIIF para las PYMES ya que se contabilizó el precio de la adquisición sin los impuestos que son recuperables. | | | | | | |

Cédula analítica- revisión de adquisiciones de mobiliario y equipo

|  Inmobiliaria Fortaleza, S.A Propiedades, Planta y Equipo Adquisiciones de Mobiliario y Equipo Al 31 de diciembre 2017 Cifras en Quetzales | | | | PT. | | E-19 | Fecha |
|--|------------|---------------|-------------------------------------|--|------|--|-------|
| | | | | Elaborado por: | AH | 10/03/2018 | |
| | | | | Revisado por: | RA | 12/03/2018 | |
| Nombre del activo | Fecha | Monto | Ref. | Factura | Ref. | Documento de pago | |
| Set de 4 sillas operativas con brazos | 21/05/2017 | 17,214 | <input checked="" type="checkbox"/> | No. 33897; Fecha 21/05/2018; Emitida por: Muebles Corporativos, S.A; Monto: Q.17,214.16 (IVA incluido); Descripción: 1 set de 4 sillas operativas con brazos a Q. 4,303.54 cada una. | ↕↕ | La factura fue cancelada con el cheque No. 311991 del Banco G&T Continental Cta. No. 0067522291-6 con fecha 06/06/2017 a beneficio de Muebles Corporativos, S.A; por un monto de Q. 17, 214.16. | |
| 15 Estanterías antisísmicas | 12/06/2017 | 41,176 | <input checked="" type="checkbox"/> | No. 42116; Fecha 12/06/2017; Emitida por: Distribuidora de Mobiliarios H&R; Monto: Q.41,176.36 (IVA incluido); ; Descripción: 15 estanterías antisísmicas, en color gris. | ↕↕ | La factura fue cancelada con el cheque No. 410123 del Banco G&T Continental Cta. No. 0067522291-6 con fecha 05/07/2017 a beneficio de Distribuidora de Mobiliarios H&R; por un monto de Q.41,176.36. | |
| Mobiliario y equipo - estilo FOODCOURT | 13/09/2017 | 24,955 | <input checked="" type="checkbox"/> | No. 41395; Fecha 13/09/2017; Emitida por: Muebles Corporativos, S.A; Monto: Q.24,955.27 (IVA incluido); Descripción: Mobiliario y equipo estilo Foodcourt. | ↕↕ | La factura fue cancelada con el cheque No. 321991 del Banco G&T Continental Cta. No. 0067522291-6 con fecha 25/09/2017 a beneficio de Muebles Corporativos, S.A; por un monto de Q. 24,955.27. | |
| Total adiciones | | 83,346 | ^ | 100%  E-15 | | | |
| <p> ^ Sumado verticalmente ↕↕ Documento observado físicamente y en original ☑ Cotejado contra integración de propiedades, planta y equipo ↩ E-15 Va para movimiento de propiedades, planta y equipo </p> <p>Procedimientos a realizar:</p> <ol style="list-style-type: none"> Se revisó el 100% por ciento de la adquisiciones de mobiliario y equipo en el periodo 2017. Se solicitó la documentación de soporte de las adquisiciones seleccionadas. Se verificó que la documentación de soporte por los costos desembolsados se encuentren a nombre de la compañía, comprobando la existencia y custodia por la empresas. <p>Conclusión: Con base al trabajo realizado en esta cédula concluimos que las adiciones examinadas se encuentran adecuadamente aprobadas, registradas contablemente, registradas en libro auxiliar de propiedades, planta y equipo, las mismas pertenecen a la empresa y además que se encuentran físicamente. Asimismo observamos que las adiciones verificadas se encuentran correctamente registradas con la sección 17 de las NIIF para las PYMES ya que se contabilizó el precio de la adquisición sin los impuestos que son recuperables.</p> | | | | | | | |

Cédula analítica- revisión de adquisiciones de equipo de computación

| | | | | |
|---|---|--|----------------------|----------------------------|
|  | Inmobiliaria Fortaleza, S.A Adquisiciones de Equipo de Computación Al 31 de diciembre 2017 Cifras en Quetzales | | PT. E-21 | Fecha 12/03/2018 |
| | | | Elaborado por: AH | 15/03/2018 |
| | | | Revisado por: RA | 15/03/2018 |

| Nombre del activo | Fecha | Monto | Ref. | Factura | Ref. | Documento de pago |
|------------------------------------|------------|----------------|-------------------------------------|--|------|---|
| SWITCH de 36 puertos para oficinas | 30/11/2017 | 61,281 | <input checked="" type="checkbox"/> | No. MIC 34566; Fecha 30/11/2017; Emitida Alpha USA; Monto: Q.61,281.25 (IVA incluido); Descripción: Switch de 36 puertos para oficinas. | ↕ | La factura fue cancelada con el cheque No. 14495 del Banco Industrial Cta. No. 002152291-6 con fecha 08/1/2017 a beneficio de Alpha USA; por un monto de Q. 61,281.25 |
| 2 Impresoras técnicas CANON | 30/11/2017 | 119,153 | <input checked="" type="checkbox"/> | No. 30630; Fecha 30/11/2017; Dell Productos ; Monto: Q.119,152.75(IVA incluido); Descripción: 2 impresoras técnicas marca Canon. | ↕ | La factura fue cancelada con el cheque No. 14498 del Banco Industrial Cta. No. 002152291-6 con fecha 10/12/2017 a beneficio de Dell Productos; por un monto de Q. 119,152.75 |
| COMPUTADOR A MARCA DELL SERVIDOR | 27/05/2017 | 133,450 | <input checked="" type="checkbox"/> | No. 30630; Fecha 30/11/2017; Microsoft de Guatemala; Monto: Q.133,450.00(IVA incluido); Descripción: 1 Computadora marca Dell, servidor del sistema en oficinas. | ↕ | La factura fue cancelada con el cheque No. 145001 del Banco Industrial Cta. No. 002152291-6 con fecha 13/12/2017 a beneficio de Microsoft de Guatemala; por un monto de Q. 133,450.00 |
| Total adiciones | | 313,884 | ↕ | 100% | | |

↕ Sumado verticalmente
↕ Documento observado físicamente y en original
☑ Cotejado contra integración de propiedades, planta y equipo
↪ E-15 Va para movimiento de propiedades, planta y equipo

Procedimientos a realizar:

1. Se revisó el 100% por ciento de la adquisiciones de equipo de computación en el periodo 2017.
2. Se solicitó la documentación de soporte de las adquisiciones seleccionadas.
3. Se verificó que la documentación de soporte por los costos desembolsados se encuentren a nombre de la compañía, comprobando la existencia y custodia por la empresas.


Conclusión:

Con base al trabajo realizado en esta cédula concluimos que las adiciones examinadas se encuentran adecuadamente aprobadas, registradas contablemente, registradas en libro auxiliar de propiedades, planta y equipo, las mismas pertenecen a la empresa y además que se encuentran físicamente. Asimismo observamos que las adiciones verificadas se encuentran correctamente registradas de acuerdo con la sección 17 de las NIIF para las PYMES ya que se contabilizó el precio de la adquisición sin los impuestos que son recuperables.


| Descripción del activo | Fecha de retiro | Valor de la compra | Depreciación acumulada | Valor en libros | Ref. | No. de factura | Baja autorizada | Valor de la venta | Ganancia y/o Perdida | Ref. |
|---|-----------------|--------------------|------------------------|-----------------|------|----------------|-----------------|-------------------|----------------------|------|
| Equipo de Computación | | | | | | | | | | |
| Computadora marca IBM, servidor | 27/03/2017 | 110,000 | 73,333.33 | 36,667 | | 321450 | ▲ | 35,890 | 777 | ↕ |
| Laptop marca Dell | 15/10/2017 | 22,600 | 15,066.67 | 7,533 | | 210521 | ▲ | 4,567 | 2,966 | ↕ |
| Laptop marca Dell | 25/06/2017 | 12,000 | 8,000.00 | 4,000 | | 456730 | ▲ | 4,345 | 345 | ↕ |
| | | 144,600 | 96,400 | 48,200 | | | | 44,802 | 3,398 | |
| Mobiliario y Equipo | | | | | | | | | | |
| Impresora laser marca HP3 | 5/05/2017 | 3,200 | 1,920.00 | 1,280 | | | ☒ | - | 1,280 | ↕ |
| Escritorio De Formica De 1.10 Mts | 28/12/2017 | 1,607 | 964.28 | 643 | | 334560 | ▲ | - | 643 | ↕ |
| Fotocopiadora Xerox | 16/06/2017 | 6,161 | 3,696.43 | 2,464 | | 115140 | ☒ | 10,000 | 7,536 | ↕ |
| Planta telefonica | 4/05/2017 | 28,800 | 11,520.00 | 17,280 | | 234890 | ▲ | - | 17,280 | ↕ |
| | | 39,768 | 18,101 | 21,667 | | | | 10,000 | 11,667 | |
| Maquinaria | | | | | | | | | | |
| Saca Caja Camión | 12/03/2017 | 5,880 | 5,880.00 | - | | 456320 | ▲ | - | - | ↕ |
| Camión Marca Volvo Modelo 1,988 | 30/05/2017 | 267,600 | 53,520.00 | 214,080 | | 457874 | ▲ | 365,549 | 151,469 | ↕ |
| | | 273,480 | 59,400 | 214,080 | | | | 365,549 | 151,469 | |
| Herramienta | | | | | | | | | | |
| Sierra Circular Bosch | 5/08/2017 | 5,591 | 4,472.46 | 1,118 | | 108795 | ▲ | 2,000 | 882 | ↕ |
| Soldadora Ac225 Gfm C/accs | 7/09/2017 | 2,651 | 1,590.43 | 1,060 | | 123908 | ▲ | - | 1,060 | ↕ |
| Escalera Extension Fibra Tipo Extra F | 2/11/2017 | 3,775 | 2,264.80 | 1,510 | | 102001 | ▲ | 989 | 521 | ↕ |
| | | 12,016 | 8,328 | 3,688 | | | | 2,989 | 699 | |
| Vehiculo | | | | | | | | | | |
| Motocicleta marca Isuzu modelo 1,988 | 12/02/2017 | 35,178 | 21,106.61 | 14,071 | | 435884 | ▲ | 18,567 | 4,496 | ↕ |
| Camionetilla modelo 1990 | 15/06/2017 | 11,585 | 6,950.89 | 4,634 | | 67845 | ☒ | - | 4,634 | ↕ |
| Pikc up modelo 2000 | 31/10/2017 | 35,178 | 21,106.61 | 14,071 | | 567890 | ▲ | 35,467 | 21,396 | ↕ |
| | | 81,940 | 49,164 | 32,776 | | | | 54,034 | 21,258 | |
| Total bajas realizadas al 31.12.2017 | | | | | | | | | | |
| | | 551,804 | 231,392 | 320,411 | | | | 477,374 | 156,963 | |

Sumado verticalmente
 ↕ E-1 Va para movimiento de propiedades, planta y equipo
 ▲ Baja de propiedades, planta y equipo autorizada
 ☒ Baja no autorizada de propiedades, planta y equipo aut
 ↕ Pérdida en venta de propiedades, planta y equipo
 † Ganancia generada en la venta de propiedades, planta y equipo

Ganancia en venta de activos registrada - 186,123

| | | | | | | | | | | | | |
|--|---|----------------|---------------------|--------------|--|---|--------------|---------|-----------------|---------|------------------------------|-----------------------|
|  | <p>Inmobiliaria Fortaleza, S.A Bajas de propiedades, planta y equipo</p> <p>Al 31 de diciembre 2017 (Cifras en quetzales)</p> | PT. | D-22 1/2 | Fecha | | | | | | | | |
| | | Elaborado por: | AH | 13/03/2018 | | | | | | | | |
| | | Revisado por: | RA | 15/03/2018 | | | | | | | | |
| <p>Ganancia y/o Perdida en Venta de Activos</p> <table> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> <tr> <td>Total Ventas</td> <td style="text-align: right;">477,374</td> </tr> <tr> <td>Valor en Libros</td> <td style="text-align: right;">320,411</td> </tr> <tr> <td>Ganancia en venta de Activos</td> <td style="text-align: right;"><u>186,326</u></td> </tr> </table> | | | | | | - | Total Ventas | 477,374 | Valor en Libros | 320,411 | Ganancia en venta de Activos | <u>186,326</u> |
| | - | | | | | | | | | | | |
| Total Ventas | 477,374 | | | | | | | | | | | |
| Valor en Libros | 320,411 | | | | | | | | | | | |
| Ganancia en venta de Activos | <u>186,326</u> | | | | | | | | | | | |
| <p>TRABAJO REALIZADO:</p> <ol style="list-style-type: none"> Se revisaron las bajas de los retiros registrados por la compañía en el período del 01.01.2017 al 31.12.2017 Se solicitó la documentación de soporte donde se autorizaba la baja, y en caso esta haya sido vendido se verificó la factura y la boleta de depósito donde consta que se recibió el monto por la venta. <p>CONCLUSIÓN:</p> <p>En base al trabajo realizado concluimos que de las bajas observadas, se detectaron tres bajas que no contaban con un documento que respaldara la autorización por la Gerente General de la baja del bien pero si se observó físicamente el activo en la bodega , esta deficiencia ya fue discutida y se incluirá en la Carta a la Gerencia. Por las demás bajas se observó que estaban documentadas y se observaron las boletas de depósitos en la cuenta bancaria de la compañía donde consta que esta recibió la cantidad indicada en las facturas</p> | | | | | | | | | | | | |

Cédula analítica- prueba global de depreciaciones de propiedades, planta y equipo

| | | | |
|---|--|----------------------|----------------------------|
|  | Inmobiliaria Fortaleza, S.A. Prueba Global de depreciaciones Propiedades, Planta y equipo Al 31 de diciembre 2017 | PT. E-23 | Fecha 14/03/2018 |
| | | Elaborado por: VE | 14/03/2018 |
| | | Revisado por: RA | 16/03/2018 |

| Cuenta | Descripción | Saldo al 31.12.2016 | Ref. | Saldo al 31.12.2017 | Ref. | Promedio | Total Depreciado | Ref. | Base a depreciar | % Depreciación | 12 Meses según auditoría | Ref. |
|---------|--------------------------------|---------------------|------|---------------------|------|------------|---|------|------------------|----------------|--------------------------|-------------|
| 1210201 | Terrenos | 42,900,000 | † | 42,900,000 | E-16 | 42,900,000 | - | | - | - | - | |
| 1210202 | Edificios | 25,023,477 | † | 25,023,477 | E-16 | 25,023,477 | - | | 25,023,477 | 4% | 1,000,939 | |
| 1210203 | Herramientas | 239,746 | † | 361,347 | E-16 | 300,547 | - | | 300,547 | 25% | 75,137 | |
| 1210204 | Maquinaria y Equipo Industrial | 5,830,459 | † | 6,959,621 | E-16 | 6,395,040 | - | | 6,395,040 | 20% | 1,279,008 | |
| 1210205 | Mobiliario y Equipo | 3,101,414 | † | 3,163,093 | E-16 | 3,132,254 | - | | 3,132,254 | 20% | 626,451 | |
| 1210206 | Vehículos | 486,885 | † | 651,225 | E-16 | 569,055 | - | | 569,055 | 25% | 142,264 | |
| 1210207 | Equipo de Cómputo | 845,621 | † | 977,855 | E-16 | 911,738 | 70,268 | E-7 | 841,470 | 33% | 280,462 | |
| | | | | | | | Depreciación gasto determinada por auditoría | | | | 3,404,260 | |
| | | | | | | | Depreciación gastos registrada en el estado de resultados | | | | E-16 | - 4,076,360 |
| | | | | | | | Diferencia determinada | | | | - 672,100 | AR |

† Cotejado contra diario, mayor, general

Ⓜ

♦ Límite de errores tolerables

E-16 Viene de Movimiento de Propiedades, planta y equipo

AR Va para cédula de ajustes y reclasificaciones

Límite de errores aceptables

60,000.00 ♦

Sí Sobrepasa el LEA







Procedimientos :


1. Solicitar los auxiliares de depreciaciones de las propiedades, planta y equipo al 31 de diciembre de 2017.
2. Determinar los activos que se encuentren totalmente depreciados por cuenta al 31 de diciembre 2017.
3. Elaborar el recálculo de depreciaciones mediante una prueba global de depreciación, para luego realizar la comparación contra la depreciación registrada contablemente.
4. Determinar diferencias entre la prueba global de depreciaciones contra el registro de depreciación gastos y en su caso proponer ajustes, en la cédula AR

CONCLUSIÓN:

Con base a los procedimientos realizados, se determina que la compañía mantiene un monto de depreciación gasto mayor al que le corresponde a la cuenta por 672,100.00 para el año 2017, de lo cual se propuso el ajuste en la cédula AR. En cuanto al cumplimiento de la NIIF para las PYMES se verificó que la compañía tiene registrado por separado los terrenos y los edificios tal y como indica la Sección 17.

Cédula detalle - revisión de revaluación de maquinaria

| | | | |
|--|---|-----------------|--------------|
|  Consultores y Auditores, S.C Inmobiliaria Fortaleza, S.A Extracto del avalúo por la revaluación de maquinaria Al 31 de diciembre 2017 Cifras en quetzales | PT. | E-24 1/3 | Fecha |
| | Elaborado por: | AH | 14/03/2018 |
| | Revisado por: | RA | 16/03/2018 |
| □ | | | |
| .---Datos extraídos del informe de peritos valuadores independientes ---- | | | |
| Tipo de documento | Informe de valuadores autorizados | | |
| Número de informe | 67389 | | |
| Emitido por | Ingenieros Valuadores, S.A. | | |
| Fecha de avalúo | 42706 | | |
| No. Avalúo | C-2361-2016-INMOBILIAIRA FORTALEZA, S.A | | |
| Tipo de avalúo | Comercial expresado en quetzales | | |
| Bien mueble | Maquinaria y equipo | | |
| Ubicación | 16 calle 16-55 zona 10, Guatemala | | |
| Valor total | 6,959,621  | | |
| Vida útil estimada | De acuerdo al informe de los peritos valuadores de la maquinaria, se estimo una vida útil de 12 años de acuerdo a los estudios realizados al 31.12.2017 | | |
| Costo anterior de maquinaria | 6,947,087  E-1 | | |
| Depreciación acumulada antes de revaluación | 1,777.468  E | | |
| Superávit por revaluación de maquinaria | 280,133 | | |
|  E-1  Viene de movimiento de propiedades, planta y equipo Datos cotejados contra informe de valuadores autorizados, revaluación maquinaria | | | |
| Procedimiento: | | | |
| 1.- Se determinó el valor en libros de la maquinaria al 31.12.2017, | | | |
| 2.- Se revisaron los registros contables para dar de baja a la vida útil de los activos considerando la depreciación acumulada al 31.12.2017. | | | |
| 3. Se solicitó el informe emitido por los peritos valuadores al 31.12.2017, realizando un resumen de los puntos relevantes. | | | |
| Conclusión: | | | |
| Según las evaluaciones realizadas se considera que las condiciones emitidas en el informe del experto son confiables e importantes para la presentación de las cifras de componente de propiedades, planta y equipo, habiendo determinado el monto de superávit por revaluación resultado de la valuación. | | | |

|  Inmobiliaria Fortaleza, S.A Detalle de Maquinaria Y Equipo Revaluada Al 31 de diciembre 2017 Cifras en quetzales | | | | | | | PT. | E-24 2/3 | Fecha |
|--|--|-----------------------|------------------|------------------|--------------------|------------------------|------------------|----------|------------|
| | | | | | | | Elaborado por: | AH | 14/03/2018 |
| | | | | | | | Revisado por: | RA | 16/03/2018 |
| Codigo | Descripción | Vida útil determinada | Nuevo valor | Costo anterior | Vida útil anterior | Depreciación acumulada | Valor en libros | | |
| 22300001 | TRACTORES TOPADORES DE RUEDAS | 12 | 542,697 | 532,897 | 10 años | - 213,159 | 319,738 | | |
| 22300002 | RETROEXCADORAS CARGADORAS | 12 | 511,764 | 611,764 | 10 años | - 244,706 | 367,059 | | |
| 22300003 | TRACTORES DE CADENAS | 12 | 615,265 | 715,765 | 10 años | - 286,306 | 429,459 | | |
| 22300004 | APLANADORA | 12 | 625,564 | 635,564 | 10 años | - 254,226 | 381,339 | | |
| 22300005 | ESCABADORA | 12 | 877,900 | 867,000 | 10 años | - 260,100 | 606,900 | | |
| 22300006 | TIENDETUBOS | 12 | 234,104 | 254,104 | 10 años | - 76,231 | 177,873 | | |
| 22300007 | TABLERO PRIMARIO CINES | 12 | 390,179 | 390,179 | 10 años | - 117,054 | 273,125 | | |
| 22300008 | TRACKTOR DPG | 12 | 817,099 | 617,099 | 10 años | - 123,420 | 493,679 | | |
| 22300009 | MANIPULADORES DE MATERIALES | 12 | 45,981 | 24,281 | 10 años | - 4,856 | 19,425 | | |
| 22300010 | PAVIMENTADORA DE ASFALTO | 12 | 425,179 | 315,179 | 10 años | - 63,036 | 252,143 | | |
| 22300011 | SACA CAJA CAMIÓN | 12 | 127,525 | 5,880 | 10 años | - 588 | 5,292 | | |
| 22300013 | MINI EVAPORADOR PARA MANEJADORAS DE AIRE ACONDICIONADO | 12 | 428,804 | 247,525 | 10 años | - 24,752 | 222,772 | | |
| 22300014 | COMPACTADORES | 12 | 119,516 | 116,818 | 10 años | - 11,682 | 105,136 | | |
| 22300015 | CAMIONES DE OBRAS | 12 | 253,571 | 228,804 | 10 años | - 22,880 | 205,924 | | |
| 22300016 | PLANTA ELECTRICA IP-80KW | 12 | 184,700 | 229,516 | 10 años | - 38,253 | 191,263 | | |
| 22300017 | BOMBA SUMERGIBLE | 12 | 108,841 | 53,571 | 10 años | - 5,357 | 48,214 | | |
| 22300018 | CAMION DE VOLTEO | 12 | 275,465 | 184,700 | 10 años | - 9,235 | 175,465 | | |
| 22300019 | EVAPORADOR PARA MANEJADORAS | 12 | 375,465 | 648,841 | 10 años | - 21,628 | 627,213 | | |
| Total maquinaria revaluada | | | 6,959,621 | 6,679,487 | | - 1,777,468 | 4,902,019 | | |

E-24 1/3

| | | |
|----------------|-----------------|--------------|
| PT. | E-24 3/3 | Fecha |
| Elaborado por: | AH | 14/03/2018 |
| Revisado por: | RA | 16/03/2018 |

Maquinaria

| | | |
|-----------------------------------|----|-----------|
| Costo antes de revaluación | Q | 6,679,487 |
| Depreciación acumulada 31.12.2017 | -Q | 1,777,468 |
| Valor en libros | Q | 4,902,019 |

E-24 2/3

Registro contable de la eliminación de la depreciación acumulada con el costo de la maquinaria

| No. Docto. | Fecha | Cuenta | Nombre | Debe | Haber |
|------------|------------|---------|----------------------------------|------------------|------------------|
| 8054009189 | 31.12.2017 | 1210304 | Depreciación Maquinaria y equipo | 1,777,468 | - |
| | | 1210204 | Maquinaria y equipo | - | 1,777,468 |
| | | | | 1,777,468 | 1,777,468 |

Registro contable de la eliminación del valor en libros de la maquinaria con el superavit por revaluación

| No. Docto. | Fecha | Cuenta | Nombre | Debe | Haber |
|------------|------------|---------|------------------------|------------------|------------------|
| 8054009192 | 31.12.2017 | 3103010 | Revaluación de activos | 4,902,019 | - |
| | | 1210204 | Maquinaria y equipo | - | 4,902,019 |
| | | | | 4,902,019 | 4,902,019 |

| | | |
|------------------------------------|----|----------------|
| Monto según informe de revaluación | Q | 6,959,621 |
| Superavit por revaluación | -Q | 280,133 |

Registro contable de la revaluación de la maquinaria

| No. Docto. | Fecha | Cuenta | Nombre | Debe | Haber |
|------------|------------|---------|------------------------|------------------|------------------|
| 8054009194 | 31.12.2017 | 1210204 | Maquinaria y equipo | 2,110,457 | - |
| | | 3103010 | Revaluación de activos | - | 2,110,457 |
| 8054009195 | 31.12.2017 | 1210204 | Maquinaria y equipo | 4,849,164 | - |
| | | 3103010 | Revaluación de activos | - | 4,849,164 |
| | | | | 6,959,621 | 6,959,621 |

Baja del costo de la maquinaria











Registro de revaluación de la maquinaria

6,679,487

Sumado verticalmente
 Maquinaria dada de baja por revaluación realizada al 31.12.2017
 Registro de la revaluación de la maquinaria al 31.12.2017







E-24 2/3 Viene maquinaria revaluada al 31.12.2017
 Va a ajustes y reclasificaciones

4.5.7 Ajustes y reclasificaciones
Cédula de ajustes y reclasificaciones

|  | | PT. | AR | Fecha | |
|---|---|----------------|---|-----------|------|
| | | Elaborado por: | RA | 2/03/2018 | |
| | | Revisado por: | MG | 3/03/2018 | |
| Inmobiliaria Fortaleza, S.A Cédula de ajustes y reclasificaciones Propiedades, Planta y Equipo Al 31 de diciembre 2017 | | | | | |
| No. | Descripción | Debe | Ref. | Haber | Ref. |
|  E-24 | Depreciación acumulada | 672,100 | | | |
| | Depreciación gasto | | | 672,100 | |
| | Para registrar la depreciación del gasto no registrada al 31 de diciembre de 2017 | 672,100 |  E | 672,100 | |
| | | ^ | | ^ | |
|  E-25 | Depreciación Maquinaria y equipo | 1,777,468 | | | |
| | Maquinaria y equipo | | | 1,777,468 | |
| | Registro contable de la eliminación de la depreciación acumulada con el costo de la maquinaria | 1,777,468 |  E | 1,777,468 | |
| | | ^ | | ^ | |
|  E-25 | Revaluación de activos | 4,902,019 | | | |
| | Maquinaria y equipo | - | | 4,902,019 | |
| | Registro contable de la eliminación de la eliminación del valor en libros de la maquinaria con el superavit por revaluación | 4,902,019 |  E | 4,902,019 | |
| | | ^ | | ^ | |
|  E-25 | Maquinaria y equipo | 2,110,457 | | - | |
| | Revaluación de activos | - | | 2,110,457 | |
| | Maquinaria y equipo | 4,849,164 | | - | |
| | Revaluación de activos | - | | 4,849,164 | |
| | Para registrar el valor de la revaluación de la maquinaria al 31 de diciembre de 2017 | 6,959,621 |  E | 6,959,621 | |
| | | ^ | | ^ | |
| ^ | Sumado verticalmente | | | | |
|  | Viende de revisión de propiedades, planta y equipo, habiendo identificado ajustes por realizar en las propiedades, planta y equipo | | | | |
| | Observación de mejora: | | | | |
| | Los ajustes fueron comunicados al Gerente Financiero y a la Gerente General quienes estuvieron de acuerdo y estan en las disposiciones de realizar los ajustes al rubro de propiedades, planta y equipo y cuentas de gatos afectas. | | | | |

4.5.8 Deficiencias de control interno

Cédula de deficiencias de control interno

|  | | PT. | | E-25 | Fecha |
|---|---|--|--|------|-----------|
| | | Elaborado por: | | RA | 2/03/2018 |
| | | Revisado por: | | MG | 3/03/2018 |
| Inmobiliaria Fortaleza, S.A Cédula de Deficiencias de Control Interno Propiedades, Planta y Equipo Al 31 de diciembre 2017 | | | | | |
| No. | Deficiencia | Ref. | Recomendación | | |
| 1- | La administración no realiza inventarios por lo menos una vez al año sobre los activos propiedades de la empresa. |  E-11 | Realizar una vez al año inventario de las propiedades de la empresa y comparando los resultados de los inventarios contra el valor registrado en los libro auxiliares de propiedades, planta y equipo. Finalizado el proceso de tomas física comunicar a la administración los resultados, reportando las diferencias si en su caso hubiera, solicitando autorización para realizar ajuste contable. | | |
| 2- | Dentro de las bajas tomadas a revisión, verificamos que hubo 3 bajas las cuales no contaban con ningún tipo de documento en el cual se autorizara la baja del sistema contable y del libro auxiliar. |  E-22 | En cada baja de propiedades, planta y equipo , solicitar la autorización del Gerente General; y de esa manera evitar que se den de baja activos que aún se encuentra en buenas condiciones o bien sea robado por el personal de la compañía. | | |
| 3- | La empresa maneja tarjetas de responsabilidad por los activos; sin embargo aún cuenta con activos sin tarjetas de responsabilidad. |  E-11 | Que se concluya la implementación de tarjetas de responsabilidad, brindándole a la compañía mayor control en concepto de resguardo y custodia de los activos fijos. | | |
| 4- | Al realizar la inspección física de activos fijos, se pudo verificar que de nuestra muestra seleccionada de 33, se identificaron un total de 7 activos que no contaban con una etiqueta que los identificara con el número de código con el cual aparecen el libro auxiliar de propiedades, planta y equipo. |  ESF 1 | Que implemente la colocación de etiquetas de código a todos los activos, ya que de esta manera se facilita la identificación de estos cuando se proceden a realizar un inventario o simplemente se desee encontrar un bien. | | |
| 5- | En el rubro de mobiliario y equipo se identificó que como gasto de depreciación cuentan con un monto de Q. 4,076,360; sin embargo, de acuerdo a nuestro recalcule y al porcentaje establecido por la compañía el monto estimado corresponde a Q. 3,404,260.00, identificando que la compañía mantiene un monto de depreciación gasto mayor al que le corresponde a la cuenta por Q.672,100.00 |  E-23 | La compañía acepto el ajuste realizado, por lo que se espera que al cierre del período 2018, se encuentre incluido el ajuste en el gasto por depreciación del período. | | |



Viene de pruebas de propiedades, planta y equipo, habiendo identificado deficiencia de control interno

Cédula de Marcas

|  | | PT. | CM | Fecha |
|--|---|----------------|-----------|--------------|
| | | Elaborado por: | AH | 14/03/2018 |
| | | Revisado por: | RA | 16/03/2018 |
| Inmobiliaria Fortaleza, S.A Cédula de marcas Propiedades, Planta y Equipo Al 31 de diciembre 2017 | | | | |
| No. | Descripción | Marca | | |
| 1 | Atributo cumplido | ✓ | | |
| 2 | Atributo no cumplido | ✗ | | |
| 3 | Sumado verticalmente | ^ | | |
| 4 | Baja de propiedades, planta y equipo autorizada | ▲ | | |
| 5 | Baja no autorizada de propiedades, planta y equipo autorizada | ☒ | | |
| 6 | Documento observado físicamente y en original | ↕↕ | | |
| 7 | Copia proporcionada por el cliente | CPE | | |
| 8 | Referencia | REF. | | |
| 9 | Cotejado contra integración de propiedades, planta y equipo | ☑ | | |
| 10 | Cotejado contra diario, mayor, general | ↓ | | |
| 11 | Límite de errores aceptable | ◆ | | |
| 12 | Importancia Relativa | IR | | |
| 13 | Estado de Situación Financiera | ESF | | |
| 14 | Va a | ↪ | | |
| 15 | Viene de | ↩ | | |

4.5.9 Carta de Representación

Carta de Representación

Licenciado
Carlos Francisco Aguilar
Ciudad Guatemala

Esta carta de representación se proporciona en conexión con auditoría realizada sobre el rubro de propiedades, planta y equipo de la Inmobiliaria Fortaleza, S.A por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017, con el objetivo de emitir una opinión sobre si el rubro de propiedades, planta y equipo presenta razonablemente en todos los aspectos importantes las operaciones realizadas de Inmobiliaria Fortaleza, S.A; al 31 de diciembre de 2017, de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera Para Pequeñas y Medianas Entidades.

Reconocemos nuestra responsabilidad por la presentación confiable del rubro de propiedades, planta y equipo de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades.

Confirmamos, según nuestro entendimiento y creencia, las siguientes representaciones:

No se han presentado irregularidades que involucren a miembros de la administración o empleados que tengan un papel importante en los sistemas de contabilidad y de control interno o que pudieran tener un efecto de importancia relativa sobre los estados financieros.

Hemos puesto a su disposición todos los libros de contabilidad y de documentos de apoyo, y los libros de actas de juntas de accionistas y del consejo de administración habidos durante el año 2008 y hasta la presente fecha.

El rubro de propiedades, planta y equipo está libre de representaciones erróneas de importancia relativa, incluyendo omisiones.

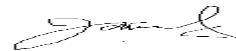
No tenemos planes ni intenciones que puedan alterar en forma importante el valor en libros y la clasificación del rubro de propiedades, planta y equipo reflejado en los estados financieros.

La Compañía tiene título satisfactorio de todos los activos reflejados en el rubro de propiedades, planta y equipo, y no hay gravámenes ni afectaciones sobre los activos de la compañía.

No ha habido hechos posteriores al final del período que requieran ajuste o revelación en el rubro de propiedades, planta y equipo ni en los estados financieros en general o en las notas consecuentes.



Lic. Emanuel Sandoval
Gerente Financiero



Lic. Jaime Hernández
Gerente General

31 de marzo de 2018
Guatemala, República de Guatemala

4.5.10 Carta de Control Interno a la Gerencia

Inmobiliaria Fortaleza, S. A.

Carta a la Gerencia por el rubro de
Propiedades, Planta y Equipo por el año que
termina el 31 de diciembre de 2017

Consultores y Auditores, S. C.

Estrictamente Confidencial:
Prohibida su reproducción, envío o copia a
personas ajenas a Inmobiliaria Fortaleza, S. A.

INMOBILIARIA FORTALEZA, S.A
CARTA A LA GERENCIA POR LA AUDITORÍA AL RUBRO DE
PROPIEDADESES, PLANTA Y EQUIPO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

Al Consejo de Administración y a los
Accionistas de Inmobiliaria Fortaleza, S.A.

Al planear y realizar nuestra auditoría del rubro de Propiedades, Planta y Equipo de Inmobiliaria Fortaleza, S.A. (la “Compañía”) a la fecha y por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, de acuerdo a Normas Internacionales de Auditoría, consideramos el control interno contable de la compañía como base para diseñar nuestros procedimientos de auditoría con el propósito de expresar nuestra opinión sobre la razonabilidad del rubro de Propiedades, Planta y Equipo, pero no con el propósito de expresar una opinión de la efectividad del control interno de la compañía. De acuerdo a lo anterior, no expresamos una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía.

Una deficiencia en el control interno existe cuando el diseño o la operación de un control no permiten a la gerencia o a los empleados, en el curso normal de realización de sus funciones asignadas, prevenir, detectar y corregir errores en el tiempo oportuno. Una deficiencia material es una deficiencia o combinación de deficiencias en el control interno, tal que existe una posibilidad razonable que un error material en los estados financieros de la entidad no sea prevenido, detectado y corregido en su debida oportunidad.

Nuestra consideración del control interno fue por el propósito limitado descrito en el primer párrafo y no fue diseñado para identificar todas las deficiencias del control interno (relacionados con la Propiedades, Planta y Equipo) que podrían ser deficiencias significativas o errores materiales.

Sin embargo, identificamos ciertas deficiencias en el control interno que consideramos, que, aunque no son materiales, son importantes comunicarlas por escrito a la gerencia y hacia aquellos a cargo del consejo de administración. Una deficiencia significativa es una deficiencia o una combinación de deficiencias en el control interno que es menos severo que un error material, pero con la importancia suficiente para ameritar la atención y que podrían ser considerados por ustedes.

Adjunto a esta carta se listan dichas deficiencias.

Esta carta a la gerencia está dirigida solamente para información y uso de la gerencia y el consejo de administración de Inmobiliaria Fortaleza, S.A., y no deberá ser usada por cualquier persona diferente a aquellos indicados anteriormente.

Atentamente,

Consultores y Asesores, S.C



Lic. Carlos Francisco Aguilar
Colegiado CPA - 3316

31 de marzo de 2018
Guatemala, República de Guatemala

Hallazgo 1: No se realizan inventarios periódicos de activos fijos
(Ref. E-11)

Criterio:

Según la Norma Internacional de Auditoría 501, tiene como objetivo obtener evidencia de auditoría suficiente y validar las existencias para ello la dirección habitualmente establece procedimientos de elaboración de recuento físico de las existencias al menos una vez al año con el fin que sirva de base para la preparación de los estados financieros y determinar la fiabilidad del sistema de inventario de la entidad.

Causa:

La administración no realiza inventarios por lo menos una vez al año sobre los activos propiedades de la empresa.

Efecto:

Al no efectuar inventarios de forma periódica, la compañía corre el riesgo que dentro de los registros contables se encuentren registrados activos que ya no se encuentren dentro de las instalaciones o bien que estos ya se encuentren obsoletos o simplemente ya no se utilicen más.

Recomendación:

Realizar una vez al año inventario de las propiedades de la empresa y comparando los resultados de los inventarios contra el valor registrado en los libros auxiliares de propiedades, planta y equipo. Finalizado el proceso de toma física comunicar a la administración los resultados, reportando las diferencias si en su caso hubiera, solicitando autorización para realizar ajuste contable.

Comentario de la Administración:

Por parte del Gerente Financiero da a conocer que por falta de tiempo no han realizan inventarios a las propiedades, planta y equipo, pero esperan implementarlo como fecha estimada en el mes de julio de 2018.

Hallazgo 2: No hay documento de autorización para baja de activos fijos
(Ref. E-22)

Criterio:

Todas las propiedades, planta y equipo dadas de baja requieren autorización del Gerente Financiero, como parte de los controles ejecutados por la entidad

previo a la elaboración del registro contable de las bajas por venta o falta de disposición de los activos.

Causa:

Dentro de las bajas tomadas a revisión, se verificaron 3 bajas las cuales no contaban con ningún tipo de documento en el cual se autorizará la baja en el sistema contable y libro auxiliar.

Siendo los siguientes activos:

| Descripción del activo | Fecha de retiro | Valor de la baja |
|---------------------------|-----------------|------------------|
| Impresora laser marca HP3 | 5/05/2017 | 1,280 |
| Fotocopiadora Xerox | 16/06/2017 | 2,464 |
| Camionetilla modelo 1990 | 15/06/2017 | 4,634 |
| Valor total de la venta | | <u>8,378</u> |

Efecto:

Al realizar bajas sin la respectiva documentación de autorización se podrían dar de bajas activos que aún se encuentre en uso y que posteriormente podrían ser extraídos de la empresa por algún empleado mal intencionado.

Recomendación:

En cada baja de propiedades, planta y equipo, solicitar la autorización del Gerente General; y de esa manera evitar que se den de baja activos que aún se encuentra en buenas condiciones o bien sea robado por el personal de la compañía.

Comentario de la Administración:

Según comentó de la Gerencia, el departamento de contabilidad le comunicó sobre la existencia de activos dados de baja; indicaciones dadas únicamente de forma verbal sin contar con los documentos donde ella autorizaba el retiro.

Hallazgo 3: Falta de tarjetas de responsabilidad (Ref. E-11)

Criterio:

La entidad tiene establecido el procedimiento de elaboración de tarjetas de responsabilidad del equipo a cargo, como medio de control del encargado de la administración de las propiedades, planta y equipo.

Causa:

La empresa está en proceso e implementación de tarjetas de responsabilidad por los activos; por lo que en el período de revisión se detectó que aún hay activos sin tarjetas de responsabilidad.

Efecto:

Debido al hecho de que la empresa no cuenta en su totalidad con tarjetas de responsabilidad, es difícil para la empresa se responsabilice los empleados en la ocurrencia de extravíos o que retirados de la empresa.

Recomendación:

Que se concluya la implementación de tarjetas de responsabilidad, brindándole a la compañía mayor control en concepto de resguardo y custodia de los activos fijos.

Asimismo, se recomienda indicar en dichas tarjetas que el uso de los bienes debe ser estrictamente para las actividades de la empresa y no para fines personales.

Comentario de la Administración:

Según nos indicó el Gerente Financiero esperan concluir el uso de las tarjetas de responsabilidad en el transcurso del año 2018.

Hallazgo 4: Falta de etiqueta en activos fijos (Ref. **ESF)**

La entidad tiene establecido el procedimiento de elaboración y colocación de etiquetas a los activos fijos como medio de control en la elaboración de inventarios físicos.

Criterio:

La entidad tiene establecido el procedimiento de elaboración de tarjetas de responsabilidad del equipo a cargo, como medio de control del encargado de la administración de las propiedades, planta y equipo.

Causa:

Al realizar la inspección física de activos fijos, de la revisión de una muestra seleccionada de 33 activos, se identificaron que 7 activos a la fecha de revisión no contaban con una etiqueta que los identificara con el número de código y por ende no se identificó en el libro auxiliar de propiedades, planta y equipo.

Efecto:

Que en el momento que se desee ubicar un bien y si este no tuviese la etiqueta, sería difícil su ubicación sobre todo cuando hay dos activos con las mismas características y representaría una pérdida de tiempo para la persona que quiera encontrarlo.

Recomendación:

Se coloque la etiqueta con el número de código a todos los activos, ya que de esta manera se facilita la identificación de estos cuando se proceden a realizar un inventario o simplemente se desee encontrar un bien.

Comentario de la Administración:

La compañía acepto el ajuste realizado, por lo que se espera que al cierre del período 2018, se encuentre incluido el ajuste en el gasto por depreciación del período.

Hallazgo 5: Diferencia entre el saldo de depreciación gasto y saldo contable de propiedades, planta y equipo al 31/12/2017 (Ref.E-23)**Criterio:**

La Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades NIIF para las PYMES en su sección 17, numeral 17.17 establece que el cargo de depreciación para las propiedades, planta y equipo para cada período será reconocido en el resultado.

Causa:

Se identificó que como gasto de depreciación cuentan con un monto de Q. 4,076,360.00; sin embargo, de acuerdo a nuestro recalcu y al porcentaje establecido por la compañía el monto estimado corresponde a Q. 3,404,260.00 identificando que la compañía tiene registrado como depreciación gasto mayor al que le corresponde a las cuentas de propiedades, planta y equipo por Q. 672,100.00.

Efecto:

La compañía elabora el registro de depreciación gasto mayor según los porcentajes establecidos por lo cual mantiene un gasto mayor disminuyendo el valor del activo de forma errónea así también afecta los ingresos de acuerdo a las operaciones que realiza a la compañía.

Recomendación:

Realizar el cálculo de depreciaciones tomando de base los porcentajes estipulados y el valor de la maquinaria revaluada para mantener una conciliación de los saldos del libro auxiliar de las propiedades, planta y equipo y los saldos contables, que evitará que ningún activo haya quedado sin haberse calculado la depreciación ya que la compañía toma como base el libro auxiliar de propiedades, planta y equipo.

Comentario de la Administración:

Por parte de la compañía el Gerente General acepto el ajuste realizado, por lo que se espera que al cierre del período 2018, se encuentre incluido el ajuste en el gasto por depreciación del período.

4.5.11 Informe de Auditoría del Auditor Independiente

Inmobiliaria Fortaleza, S.A.

Informe de los Auditores Independientes del rubro de
Propiedades, planta y equipo al 31 de diciembre de 2017
de fecha 31 de marzo de 2017

Consultores y Asesores, S.C

INMOBILIARIA FORTALEZA, S.A

TABLA DE CONTENIDO

| | |
|---|---|
| Informe del Auditor Independiente | 1 |
| Nota de Propiedades, Planta y Equipo | 2 |
| Notas al Estado de Situación Financiera | 3 |

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas
Inmobiliaria Fortaleza, S.A

Opinión

Hemos auditado el rubro de propiedades, planta y equipo de la compañía Inmobiliaria Fortaleza, S.A (la compañía) al 31 de diciembre de 2017 (el documento contable), así como las notas explicativas del rubro de las políticas significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, la información financiera del rubro de propiedades, planta y equipo adjunto de Inmobiliaria Fortaleza, S.A al 31 de diciembre de 2017, ha sido preparada, en todos los 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 en relación con la auditoría de los estados financieros de este informe.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría del documento contable de este informe.

Somos independientes de Inmobiliaria Fortaleza, 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 Gerencia y de los Responsables del Gobierno de la Entidad en Relación con el documento contable

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación del documento contable de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF para las PYMES), y del control interno que la gerencia considere

necesario para permitir la preparación del documento contable, que esté libre de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación del documento contable, la gerencia es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, salvo que la gerencia tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría del documento contable

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que el documento contable en su conjunto está libre de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe 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 NIA, siempre detecte errores materiales cuando existan. Los errores pueden deberse a fraude o error, y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, pueden preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en el documento contable.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las NIA, 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 documento contable, 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.

- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y sus revelaciones correspondientes realizadas por la gerencia.
- Concluimos sobre lo adecuado del uso por la gerencia de la base contable de negocio en marcha y, en 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 un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, estamos obligados a señalar en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones relacionadas en el documento contable 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 cese de continuar como negocio en marcha.

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.

Consultores y Asesores, S.C



Lic. Carlos Francisco Aguilar
Colegiado CPA - 3316

31 de marzo de 2018
Guatemala, República de Guatemala

INMOBILIARIA FORTALEZA, S.A

NOTAS AI RUBRO DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (Expresadas en Quetzales)

1. INFORMACIÓN GENERAL

Inmobiliaria Fortaleza. (“la Compañía”), es una sociedad anónima guatemalteca que fue constituida el 17 de agosto de 2005, de acuerdo con las disposiciones mercantiles vigentes en el país y para operar por tiempo indefinido.

Su actividad principal es el negocio inmobiliario, desarrollo, promoción, administración y ventas de proyectos. El rubro de Propiedades, Planta y Equipo de la compañía está constituido por las siguientes cuentas: terrenos, edificios para uso propio, maquinaria y equipo, mobiliario y equipo, vehículos, herramientas, y equipo de computación.

Las propiedades, planta y equipo se preparan y presentan en los estados financieros con base a la Norma Internacional de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para las PYMES.)

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

La Compañía considera, que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias de las transacciones que realiza. Las principales políticas contables utilizadas en la preparación de los estados financieros se describen a continuación:

- a. **Bases de Preparación** - Los estados financieros al 31 de diciembre de 2017 y 2016, fueron preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades, NIIF para las PYMES.
- b. **Propiedades, planta y equipo** - El costo inicial de estos activos comprende su precio de compra, incluyendo el impuesto de aduana e

impuestos de compra no-reembolsables y cualquier costo directamente atribuible para ubicar y dejar al activo en condiciones de trabajo y uso.

- Los costos de ampliación o mejora que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia y, por ende, una extensión de la vida útil de los bienes se capitaliza como mayor costo de los correspondientes bienes. Los gastos periódicos de reparaciones y costos de mantenimiento y de reacondicionamiento se imputan a resultados, como costo del ejercicio en que se incurren.
- Un elemento de propiedades, planta y equipo es dado de baja en el momento de su disposición o cuando no se esperan futuros beneficios económicos de su uso o disposición. Cuando se venden o retiran los activos, se elimina el costo y su depreciación acumulada y cualquier ganancia o pérdida que resulte de la disposición se registra contra los resultados del año.
- Cualquier utilidad o pérdida que surge en la baja de propiedades, planta y equipo (calculada como la diferencia entre valor neto de disposición y el valor libro del activo) es incluida en el estado de resultados en el ejercicio que el activo es dado de baja.
- Cuando el valor de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable, mediante la aplicación de pruebas de deterioro.
- Los costos de las construcciones en proceso se capitalizan como parte del activo cuando se concluye la construcción del bien. Los costos incurridos en la etapa de construcción se cargan directamente a la cuenta de construcciones en proceso.
- Un elemento de propiedades, planta y equipo cuyo valor razonable pueda medirse con fiabilidad, se contabilizará por su valor revaluado, que es su valor razonable, en el momento de la revaluación, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido.

- La Compañía deprecia su propiedades, planta y equipo desde el momento en que está en condiciones de servicio, con base al método de línea recta sobre la vida útil estimada, siendo calculados de acuerdo a estudios técnicos revisados periódicamente por un experto. Entendiéndose que los terrenos sobre los que se asientan los edificios tienen una vida útil indefinida, no son objeto de depreciación.

| Descripción | Vida útil estimada | Porcentaje |
|-----------------------|-------------------------------|-------------------|
| Edificios | 25 años | 4% |
| Maquinaria y equipo | 12 años | 20% |
| Mobiliario y equipo | 5 años | 20% |
| Vehículos | 5 años | 20% |
| Herramientas | 5 años | 25% |
| Equipo de computación | 3 años | 33.33% |

- La compañía no cuenta con propiedades, planta y equipo adquirida mediante arrendamiento financiero, todos los bienes fueron adquiridos por la empresa.

3. UNIDAD MONETARIA

Moneda funcional y de presentación

La Compañía prepara y presenta sus estados financieros en Quetzales (Q.), que es la moneda funcional. La moneda funcional es la moneda del entorno económico principal en el que opera.

4. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO –NETO-

| Año 2017 | Terrenos | Edificios | Herramienta | Maquinaria y equipo-revaluada | Mobiliario y equipo | Vehículos | Equipo de cómputo | Total |
|---|--------------|--------------|-------------|-------------------------------|---------------------|------------|-------------------|--------------|
| Costo | | | | | | | | |
| Al 1 de enero 2017 | Q 42,900,000 | Q25,023,477 | Q 239,746 | Q 5,830,459 | Q 3,101,414 | Q 486,885 | Q 845,621 | Q35,527,602 |
| Adiciones | - | - | 125,290 | 1,116,628 | 83,346 | 197,116 | 180,434 | 1,702,814 |
| Revaluación de maquinaria | - | - | - | 280,133 | - | - | - | - |
| Bajas | - | - | 3,688 | 214,080 | 21,667 | 32,776 | 48,200 | 320,411 |
| Al 31 de diciembre 2017 | 42,900,000 | 25,023,477 | 361,347 | 7,013,141 | 3,163,093 | 651,225 | 977,855 | 80,090,139 |
| Depreciación acumulada | | | | | | | | |
| Al 1 de enero 2017 | Q - | -Q 6,963,252 | -Q 132,780 | -Q 1,756,516 | -Q 1,865,423 | -Q 261,433 | -Q 282,295 | -Q11,261,699 |
| Adiciones | - | 1,000,939 | 75,137 | 498,460 | 626,451 | 142,264 | 280,462 | 1,626,792 |
| Bajas | - | - | 8,328 | 59,400 | 18,101 | 49,164 | 96,400 | 231,392 |
| Al 31 de diciembre 2017 | - | 7,964,191 | 199,589 | 1,198,655 | 2,473,773 | 354,533 | 466,357 | 12,657,099 |
| Valor neto en libros al 31 de diciembre 2017 | Q 42,900,000 | Q17,059,285 | Q 161,759 | Q 5,814,486 | Q 689,320 | Q 296,692 | Q 511,498 | Q67,433,040 |

Las propiedades, planta y equipo al 31 de diciembre de 2017, se encuentran libres de restricciones y garantías

CONCLUSIONES

1. En Guatemala las empresas inmobiliarias son organizadas por el sector privado, con el objetivo de sustentar las necesidades de vivienda en la prestación de servicios del sector inmobiliario en los distintos sectores de la población, organizadas por orden jerárquico siendo parte importante de la economía.
2. La auditoría externa al rubro de propiedades planta y equipo realizada por el Contador Público y Auditor aumenta el grado de confianza a los usuarios de los estados financieros de las empresas inmobiliarias, debido a que en ella se verifica la razonabilidad y veracidad de la información de las cuentas y partidas que conforman el saldo de las propiedades, planta y equipo
3. La Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) está diseñada y adoptada en Guatemala, siendo reconocida a nivel internacional, en ella se establecen los métodos de, reconocimiento, medición y presentación de la información a revelar de acuerdo a las transacciones realizadas en las propiedades, planta y equipo.
4. La compañía reconoce las propiedades, planta y equipo mediante el método del costo histórico, sin embargo, al final del período de revisión del año 2017, realizó la revaluación de la maquinaria y equipo habiendo identificado y superávit por revaluación según lo requerido por la Norma Internacional de Información Financiera NIIF para las PYMES.

RECOMENDACIONES

1. Es necesario que la administración y personal de empresas inmobiliarias, tengan el conocimiento, criterio y experiencia en la elaboración de las partidas que afectan los registros contables del rubro de las propiedades, planta y equipo, y realicen el cumplimiento de las leyes reguladoras a fin de mitigar riesgos.
2. La capacitación y el conocimiento del Contador Público y Auditor, en la práctica de las Normas Internacionales de Auditoría, es de gran importancia al momento de realizar la prestación de servicios profesionales brindando la seguridad razonable en la presentación de los saldos de las cuenta y estados financieros sujetos a revisión.
3. Dar a conocer la importancia a las pequeñas y medianas entidades de la aplicación y cumplimiento de la Norma Internacional de Información Financiera, para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), la cual tiene la base contable de la presentación, reconocimiento y elaboración de los estados financieros
4. Que el Contador Público y Auditor tenga el entendimiento y experiencia en la elaboración de pruebas con el objetivo de validar el costo histórico y revaluación de las propiedades, planta y equipo, según lo establecido en la Norma de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) y políticas de la empresa sujeta a revisión.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. Asamblea Nacional Constituyente. (1985). Constitución Política de la República de Guatemala y sus Reformas. Guatemala, Guatemala. 87 Páginas
2. Código Civil, Decreto-Ley No. 106. (1963), Enrique Peralta Azurdia. 275 páginas.
3. Congreso de la República de Guatemala. (1970). Decreto No. 2-70, Código de Comercio. 216 páginas.
4. Congreso de la República de Guatemala. (1991). Decreto No. 6-91, Código Tributario y sus reformas. 82 páginas
5. Congreso de la República de Guatemala. (2013). Decreto No. 10-2012, Ley de Actualización Tributaria, Libro I y sus reformas. 79 páginas
6. Congreso de la República de Guatemala. (1998). Decreto No. 15-98, Ley del Impuesto Único sobre Inmuebles. 13 páginas
7. Congreso de la República de Guatemala. (1992). Decreto No. 27-92, Ley del Impuesto al Valor Agregado y sus reformas. 115 páginas
8. Congreso de la República de Guatemala. (2005). Decreto No. 58-95, Ley para Prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo. 9 páginas
9. Congreso de la República de Guatemala. (2001). Decreto No. 67-2001, Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos. 11 páginas.
10. Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad -IASB-. (2015) Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades.
11. Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad -IASB-. (2014). Normas Internacionales de Contabilidad.

12. Consejo Municipal. Reglamento de Construcción de la Ciudad de Guatemala. (1963). 53 páginas.
13. Eduardo. "Las Guías de Auditoría como Herramienta para la Práctica de la Auditoría". Universidad de San Carlos de Guatemala.
14. International Federation of Accountants (IFAC). Normas Internacionales de Auditoría, Traducida por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos y auditores. Versión 2016.
15. Instituto Guatemalteco de Seguridad Social. Reglamento de Inscripción de Patronos en el Régimen de Seguridad Social Acuerdo No. 1123 (2013). 10 páginas.
16. Instituto Guatemalteco de Seguridad Social. Reglamento sobre Recaudación de Contribuciones al Régimen de Seguridad Social. Acuerdo 1118 (2018). 20 páginas.
17. Pellicer Armiñana, Teresa M. Libro "El Sector de la Construcción una Perspectiva Internacional". Editorial Universidad Politécnica de Valencia. España. Año 2004. 475 páginas.
18. Walton, D. Manual práctico de construcción. México. 1ra edición, 2010. 282 páginas.