

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



**“AUDITORÍA EXTERNA AL ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
EN UNA EMPRESA DEDICADA AL DESARROLLO Y PROMOCIÓN DE
BIENES INMUEBLES”**

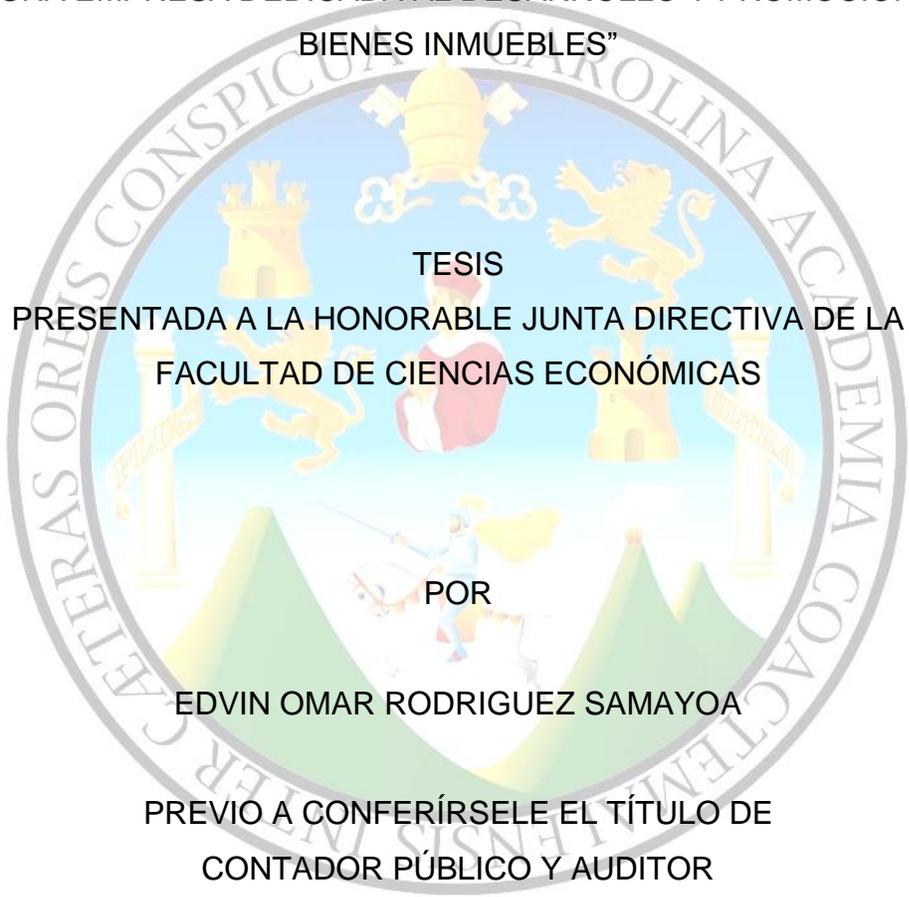
EDVIN OMAR RODRIGUEZ SAMAYOA

CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR

GUATEMALA, OCTUBRE DE 2018

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS

“AUDITORÍA EXTERNA AL ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
EN UNA EMPRESA DEDICADA AL DESARROLLO Y PROMOCIÓN DE
BIENES INMUEBLES”

The seal of the University of San Carlos of Guatemala is a circular emblem. It features a central shield with a blue sky, a red and white figure, and a yellow lion. The shield is flanked by two golden columns and topped with a golden crown. The shield is set against a background of green hills and a blue sky. The text "UNIVERSITAS SAN CAROLINA ACADÉMICA COACATEMPECENSIS" is written around the perimeter of the seal.

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

POR
EDVIN OMAR RODRIGUEZ SAMAYOA

PREVIO A CONFERÍRSELE EL TÍTULO DE
CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR

EN EL GRADO ACADÉMICO DE
LICENCIADO

GUATEMALA, OCTUBRE DE 2018

**MIEMBROS DE LA 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

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

Matemática – Estadística	Lic. Carlos Humberto García Álvarez
Contabilidad	Lic. Luis Alfredo Guzmán Maldonado
Auditoría	Lic. Jorge Luis Reyna Pineda

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

Presidente	Lic. Marco Antonio Oliva Orellana
Secretario	Lic. Olivio Adolfo Cifuentes Morales
Examinador	Lic. José de Jesús Portillo Hernández

Guatemala, 26 de abril de 2018

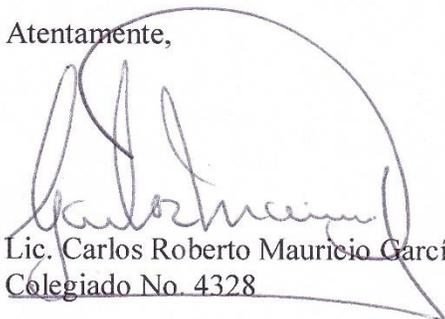
Licenciado
Luis Antonio Suárez Roldán
Decano de la Facultad de Ciencias Económicas
Universidad de San Carlos de Guatemala
Su Despacho

Respetable Señor Decano:

De conformidad con la designación contenida en el DICTAMEN-AUDITORÍA No. 236-2017 de fecha cuatro de julio de dos mil diecisiete, modificado por el DICTAMEN-AUDITORÍA-CAMBIO-TEMA 12-2018 del veinte de abril de dos mil dieciocho, ambos del Decanato de la Facultad de Ciencias Económicas, para asesorar al estudiante EDVIN OMAR RODRIGUEZ SAMAYOA, registro académico No. 201111208, en su trabajo de tesis ahora denominado "AUDITORÍA EXTERNA AL ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO EN UNA EMPRESA DEDICADA AL DESARROLLO Y PROMOCIÓN DE BIENES INMUEBLES", me permito informarle que, de conformidad con la revisión de la investigación realizada, la misma llena los requisitos que el reglamento establece.

En ese sentido, el trabajo referido constituye un aporte importante para los profesionales de las ciencias económicas, empresas, instituciones y personas interesadas en el tema objeto de estudio. En tal virtud, en opinión del suscrito, el documento presenta una investigación cuya actualidad y calidad, reúne los requisitos académicos necesarios que el caso amerita.

Atentamente,



Lic. Carlos Roberto Mauricio García
Colegiado No. 4328

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE
GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS
ECONOMICAS
EDIFICIO 'S-8'
Ciudad Universitaria zona 12
GUATEMALA, CENTROAMERICA

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

Con base en el punto SEXTO, inciso 6.8, subinciso 6.8.2 del acta 22-2018 de la sesión celebrada por la Junta Directiva de la Facultad el 31 de agosto de 2018, se conoció el Dictamen – Auditoria Cambio- Tema en el cual se designa como nuevo trabajo de tesis: “AUDITORÍA EXTERNA AL ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO EN UNA EMPRESA DEDICADA AL DESARROLLO Y PROMOCIÓN DE BIENES INMUEBLES”, que para su graduación profesional presente el estudiante **EDVIN OMAR RODRIGUEZ SAMAYOA**, autorizándose su impresión.

Atentamente,

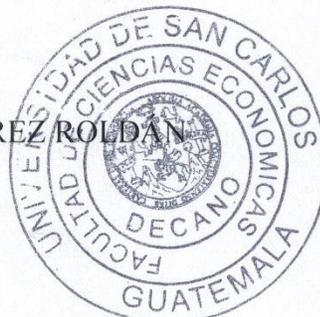
“ID Y ENSEÑAD A TODOS”



LIC. CARLOS ROBERTO CABRERA MORALES
SECRETARIO

LIC. LUIS ANTONIO SUÁREZ ROLDÁN
DECANO

m.ch



DEDICATORIA

- A DIOS:** Por sus infinitas bendiciones, por darme la sabiduría, fortaleza y perseverancia durante el recorrido de esta carrera universitaria y, sobre todo, por brindarme la oportunidad de alcanzar esta meta, cuyo logro es gracias a su voluntad. A él sea la honra y la gloria.
- A MIS PADRES:** Julio César Rodríguez Rodríguez y Petrona Samayoa Pineda. Gracias por su amor, apoyo, comprensión y esfuerzo en dar lo mejor para mi vida. Reciban el presente como una pequeña muestra de mi infinita gratitud.
- A MIS HERMANOS:** Kevin, Julio, Kimberly. Por sus consejos y palabras de aliento. Que este logro los motive a alcanzar sus propias metas.
- A MIS SOBRINOS:** Anthony, Javier y Sofía. Por su cariño, bondad y ternura.
- A MI FAMILIA:** Por ser parte de este triunfo.
- A MIS AMIGOS:** Milton, Gustavo, Kevyn, Saúl, Lilian, Brian, Gabriela, Francisco, Cristian, Isabel. Por su amistad, consejos, paciencia, apoyo, lealtad y comprensión.

A MI ASESOR DE TESIS: Lic. Carlos Roberto Mauricio García. Por compartir sus conocimientos y contribuir en mi formación profesional.

A MI PADRINO: Lic. Luis Antonio López Montenegro. Por su excelencia como ser humano. Agradezco la oportunidad que me otorga al iniciar mi desarrollo profesional y brindarme su amistad.

A USTED: Quien me honra con su presencia en este día.

ÍNDICE

	Página
INTRODUCCIÓN	i

CAPÍTULO I

EMPRESA DEDICADA AL DESARROLLO Y PROMOCIÓN DE BIENES INMUEBLES

1.1	Definición de empresa	1
1.2	Formas de constitución legal de una empresa	1
1.2.1	Sociedad colectiva	1
1.2.2	Sociedad en comandita simple	2
1.2.3	Sociedad de responsabilidad limitada	2
1.2.4	Sociedad anónima	2
1.2.5	Sociedad en comandita por acciones	2
1.3	Definición de empresas inmobiliarias	3
1.4	Clasificación de las empresas inmobiliarias	3
1.4.1	Empresa desarrolladora y promotora de bienes inmuebles	3
1.4.2	Empresa constructora de bienes inmuebles	4
1.4.3	Empresa corredora de bienes raíces	5
1.4.4	Empresa de administración inmobiliaria	5
1.5	Empresa de desarrollo y promoción de bienes inmuebles	5
1.5.1	Importancia y características	6
1.5.2	Estructura organizacional	8
1.6	Entes representativos de la actividad inmobiliaria en Guatemala	12
1.6.1	Cámara Guatemalteca de la Construcción	12
1.6.2	Cámara de Corredores de Bienes Raíces de Guatemala	12

	Página	
1.7	Legislación aplicable a una empresa desarrolladora y promotora de bienes inmuebles	13
1.7.1	Legislación constitucional	13
1.7.2	Legislación mercantil	13
1.7.3	Legislación laboral	14
1.7.4	Legislación civil	14
1.7.5	Legislación tributaria	14
1.7.6	Otra legislación específica aplicable	18

CAPÍTULO II

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO EN UNA EMPRESA DEDICADA AL DESARROLLO Y PROMOCIÓN DE BIENES INMUEBLES

2.1	Definición de estado de cambios en el patrimonio	21
2.1.1	Importancia y características	22
2.2	Reconocimiento de los componentes del rubro de patrimonio	24
2.2.1	Capital en acciones	24
2.2.2	Aportes a futuras capitalizaciones	24
2.2.3	Opciones para compra de acciones	25
2.2.4	Acciones propias en cartera (tesorería)	26
2.2.5	Prima sobre acciones	26
2.2.6	Superávit de revaluación	27
2.2.7	Reservas	27
2.2.8	Resultados acumulados	28
2.2.9	Otro resultado integral	29
2.2.10	Efectos de cambios en políticas contables y correcciones de errores	31

	Página
2.2.11 Pagos basados en acciones	33
2.3 Información a revelar respecto del rubro de patrimonio	33
2.4 Estado de cambios en el patrimonio y estado de resultados y ganancias acumuladas	34
2.5 Controles y elementos clave para un estado de cambios en el patrimonio	35
2.5.1 Escritura constitutiva de sociedad y sus modificaciones	35
2.5.2 Títulos de acciones	35
2.5.3 Libro de actas	36
2.5.4 Informes por revaluaciones de activos	36
2.5.5 Integraciones de cuenta	36
2.5.6 Análisis de movimientos en el patrimonio	36
2.5.7 Comunicación de los cambios en el patrimonio	37
2.6 Aspectos legales y reglamentarios aplicables al estado de cambios en el patrimonio	37
2.6.1 Consideraciones mercantiles	37
2.6.2 Consideraciones tributarias	40

CAPÍTULO III

AUDITORÍA EXTERNA

3.1 Definición de auditoría externa	41
3.2 Normativa aplicable a la auditoría externa	41
3.2.1 Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad	41
3.2.2 Normas Internacionales de Control de Calidad (NICC)	42
3.2.3 Normas Internacionales de Auditoría (NIA)	42
3.3 Etapas de la auditoría de estados financieros	43

	Página	
3.4	Etapa de planificación de auditoría	43
3.4.1	Actividades preliminares del encargo	44
3.4.2	Actividades de planificación	45
3.4.3	Consideraciones adicionales en encargos de auditoría iniciales	46
3.4.4	Determinación de la importancia relativa o materialidad	47
3.4.5	Identificación y valoración del riesgo de incorrección material	47
3.4.6	Afirmaciones o aserciones contables	49
3.4.7	Respuesta del auditor a los riesgos valorados	50
3.5	Etapa de ejecución de auditoría	51
3.5.1	Evidencia de auditoría	51
3.5.2	Documentación de auditoría	51
3.5.3	Procedimientos de auditoría	52
3.5.4	Evaluación de las incorrecciones detectadas en la auditoría	54
3.5.5	Manifestaciones escritas	55
3.6	Etapa de terminación de auditoría	55
3.6.1	Formación de la opinión de auditoría	55
3.6.2	Informe de auditoría	57
3.6.3	Comunicación de las deficiencias de control interno	58
3.7	Auditoría de un solo estado financiero o de un elemento, cuenta o partida específicos de un estado financiero	59
3.7.1	Consideraciones para la aceptación del encargo	59
3.7.2	Consideraciones para la planificación y realización de la auditoría	61
3.7.3	Consideraciones para la formación de la opinión e informe	62
3.8	Procedimientos para ser aplicados en la auditoría de un estado de cambios en el patrimonio	62

	Página	
3.8.1	Análisis de variaciones	63
3.8.2	Arqueo de acciones	63
3.8.3	Confirmación a los accionistas	63
3.8.4	Lectura de escritura social, actas sociales y libro de accionistas	63
3.8.5	Recálculo de reservas a las ganancias	64
3.8.6	Revisión analítica de las cuentas de superávit	64
3.8.7	Análisis de los efectos en cambios de políticas contables y correcciones de errores	64
3.8.8	Revisión analítica de los dividendos decretados	65
3.8.9	Verificación de los acuerdos a futuras capitalizaciones	65
3.8.10	Análisis de los movimientos en los resultados acumulados	65

CAPÍTULO IV

**AUDITORÍA EXTERNA AL ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
EN UNA EMPRESA DEDICADA AL DESARROLLO Y PROMOCIÓN DE
BIENES INMUEBLES
(CASO PRÁCTICO)**

4.1	Antecedentes	66
4.2	Carta de solicitud de servicios profesionales de auditoría	67
4.3	Propuesta de servicios profesionales de auditoría	69
4.4	Carta de aceptación de la propuesta de servicios profesionales de auditoría	73
4.5	Carta de compromiso de auditoría	74
4.6	Índice de papeles de trabajo y otra documentación de auditoría	77
4.7	Planificación de la auditoría	79

	Página	
4.7.1	Conocimiento de la entidad y su entorno	82
4.7.2	Estrategia global de auditoría	90
4.7.3	Evaluación de control interno	92
4.7.4	Matriz de identificación y valoración de riesgos	94
4.7.5	Determinación de la importancia relativa	98
4.7.6	Plan de auditoría	100
4.8	Ejecución de la auditoría	102
4.9	Carta de representación	122
4.10	Terminación de la auditoría	125
4.10.1	Informe de auditoría	125
4.10.2	Informe de control interno	141
	CONCLUSIONES	148
	RECOMENDACIONES	150
	REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	151

ÍNDICE DE TABLAS

	Página
1 Características de la información financiera	23
2 Principios de ética fundamentales para el profesional de la contabilidad	42
3 Afirmaciones o aserciones contables	49
4 Contenido del informe de auditoría	58
5 Consideraciones relativas a la formación de la opinión e informe de un estado financiero	62

ÍNDICE DE FIGURAS

1 Organigrama de una empresa dedicada al desarrollo y promoción de bienes inmuebles	11
---	----

INTRODUCCIÓN

El estado de cambios en el patrimonio forma parte esencial de un conjunto completo de estados financieros en una entidad, es un estado financiero que muestra los cambios ocurridos en los componentes patrimoniales durante un período, tales como variaciones en el capital social, aportes para futuras capitalizaciones, reservas, superávit de revaluación, efectos por cambios en políticas contables y correcciones de errores, resultados acumulados, minoría en el caso de estados financieros de un grupo, entre otros.

Para las empresas es primordial conocer el comportamiento de su patrimonio en el o los períodos sobre los que informan, pues además de mostrar los aumentos y disminuciones patrimoniales, un estado de cambios en el patrimonio busca explicar y analizar cada una de las variaciones habidas, sus causas y efectos dentro de la estructura financiera de la empresa, para tomar decisiones correctivas y aprovechar oportunidades y fortalezas detectadas en la posición del patrimonio.

Derivado de la importancia que representa un estados de cambios en el patrimonio en las decisiones económicas de una entidad, es necesario que dicho estado financiero cumpla con los requerimientos de reconocimiento, medición, presentación e información a revelar que establece el marco de información financiera con el cual ha sido preparado y para ello las organizaciones requieren de los servicios de un Contador Público y Auditor para que realice una auditoría externa y así obtener una seguridad razonable, de acuerdo a la opinión independiente del profesional de la contabilidad y auditoría, sobre si el referido estado financiero ha sido preparado fielmente conforme al marco de información financiera aplicable.

Por lo anteriormente descrito, el Contador Público y Auditor debe capacitarse de manera continua para permitirse una adecuada interpretación de los estándares tanto locales como internacionales de contabilidad y auditoría, para mantener el conocimiento y la aptitud profesionales al nivel necesario, con el fin de asegurar que el cliente o la entidad para la que trabaja recibe servicios profesionales competentes.

La finalidad de esta investigación es crear un instrumento que permita dar a conocer como se realiza una auditoría externa al estado de cambios en el patrimonio, para lo cual se toma de base la información financiera de una empresa dedicada al desarrollo y promoción de bienes inmuebles que ha adoptado como marco de referencia la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

La presente investigación se encuentra dividida en cuatro capítulos en los cuales se integra la siguiente información:

En el capítulo I se describen las generalidades y características de las entidades del sector inmobiliario, con especial énfasis en las empresas dedicadas al desarrollo y promoción de bienes inmuebles, se menciona su estructura organizacional y la legislación aplicable.

El capítulo II se refiere al estado de cambios en el patrimonio, aquí se describen los principales componentes patrimoniales, su reconocimiento, medición, presentación y revelación en el estado de cambios en el patrimonio de acuerdo a la NIIF para las PYMES, los controles principales necesarios en la preparación de dicho estado financiero y las disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

En el capítulo III se desarrolla el tema de la auditoría externa, su normativa aplicable contenida en el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad, las Normas Internacionales de Control de Calidad (NICC) y las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Se incluye la metodología para realizar una auditoría externa a un estado financiero.

El capítulo IV presenta un caso práctico sobre la realización de una auditoría externa al estado de cambios en el patrimonio en una empresa dedicada al desarrollo y promoción de bienes inmuebles, en donde se incluye la documentación de auditoría que contiene las consideraciones previas para la aceptación del mencionado encargo de auditoría; así también, respecto a su planificación, ejecución e informe que contiene la opinión del auditor independiente acerca del estado de cambios en el patrimonio.

Finalmente, se incluyen las conclusiones y recomendaciones con base en la investigación y trabajo realizado; asimismo, las referencias bibliográficas utilizadas para consultar información de otros autores.

CAPÍTULO I

EMPRESA DEDICADA AL DESARROLLO Y PROMOCIÓN DE BIENES INMUEBLES

1.1 Definición de empresa

El término empresa se define como la “unidad de organización dedicada a actividades industriales, mercantiles o de prestación de servicios con fines lucrativos”. (27)

El Decreto No. 2-70 Código de Comercio, define el término empresa así: “se entiende empresa mercantil el conjunto de trabajo, de elementos materiales y de valores incorpóreos coordinados para ofrecer al público, con propósitos de lucro de manera sistemática, bienes o servicios”. (5:129)

1.2 Formas de constitución legal de una empresa

Las empresas se pueden constituir de forma individual o colectiva, el Código de Comercio, Decreto 2-70 del Congreso de la República de Guatemala establece la siguiente clasificación respecto de las sociedades organizadas bajo forma mercantil, las cuales poseen personalidad jurídica propia y distinta a la de los socios individualmente considerados.

1.2.1 Sociedad colectiva

“Sociedad colectiva es la que existe bajo una razón social y en la cual todos los socios responden de modo subsidiario, ilimitada y solidariamente de todas las obligaciones sociales”. (5:13)

1.2.2 Sociedad en comandita simple

“Sociedad en comandita simple, es la compuesta por uno o varios socios comanditados que responden en forma subsidiaria, ilimitada y solidaria de las obligaciones sociales; y por uno o varios socios comanditarios que tienen responsabilidad limitada al monto de su aportación. Las aportaciones no pueden ser representadas por títulos o acciones”. (5:14)

1.2.3 Sociedad de responsabilidad limitada

“Sociedad de responsabilidad limitada es la compuesta por varios socios que sólo están obligados al pago de sus aportaciones. Por las obligaciones sociales responde únicamente el patrimonio de la sociedad y, en su caso, la suma que a más de las aportaciones convenga la escritura social”. (5:16)

1.2.4 Sociedad anónima

“Sociedad anónima es la que tiene el capital dividido y representado por acciones. La responsabilidad de cada accionista está limitada al pago de las acciones que hubiere suscrito”. (5:18)

1.2.5 Sociedad en comandita por acciones

“Es aquella en la cual uno o varios socios comanditados responden en forma subsidiaria, ilimitada y solidaria por las obligaciones sociales y uno o varios socios comanditarios tienen la responsabilidad limitada al monto de las acciones que han suscrito, en la misma forma que los accionistas de una sociedad anónima. Las aportaciones se representan por acciones”. (5:41)

1.3 Definición de empresas inmobiliarias

En el ramo inmobiliario existen diversas categorías de empresas que atienden a uno o varios segmentos del mercado inmobiliario y éste grupo de organizaciones en su conjunto, se define de la siguiente manera: “son empresas que actúan sobre bienes inmuebles, transformándolos para mejorar sus características y capacidades físicas, para luego ofrecerlos en el mercado y así satisfacer las necesidades de alojamiento y sustentación de las actividades de la sociedad en general”. (2:27)

Empresa inmobiliaria es la que se dedica a construir, arrendar, vender y administrar viviendas, sin embargo, el término resulta ser más amplio pues en éste se incluyen los complejos de oficinas, locales comerciales, condominios, centros comerciales, bodegas, torres de apartamentos, entre otros.

1.4 Clasificación de las empresas inmobiliarias

A continuación, se detallan las principales empresas del sector inmobiliario:

1.4.1 Empresa desarrolladora y promotora de bienes inmuebles

Estas empresas promueven el desarrollo de proyectos inmobiliarios, lo cual resulta ser una operación compleja que puede desglosarse como sigue:

- a. “Adquisición de la propiedad o disponibilidad de un terreno o edificio.
- b. Planificación de las obras previstas en el mismo materializadas en los correspondientes proyectos a cargo de los técnicos correspondientes.

- c. Obtención de las oportunas licencias y autorizaciones, para poder realizar tales obras, por parte de las administraciones competentes.
- d. Negociación de los suministros de agua, electricidad, gas y conexión con las redes de alcantarillado, teléfono, televisión por cable y otras.
- e. Contratación de la(s) empresa(s) constructora(s) que deba(n) ejecutar la(s) obra(s) prevista(s) y de los técnicos que van a dirigirla(s).
- f. Comercialización (venta o arrendamiento) del resultado de la promoción: el edificio construido, rehabilitado o reformado.

El promotor, por tanto, es quien se relaciona (negocia, contrata, controla, paga...) con los otros agentes que intervienen en la promoción: técnicos, empresas constructoras, subcontratistas, decoradores, publicistas, suministradores, etc. Todo ello con el objeto de obtener un edificio nuevo, rehabilitado o reformado que permita su utilización en el futuro”. (22:18)

1.4.2 Empresa constructora de bienes inmuebles

“Se define a las empresas de construcción, como aquellos entes económicos que operan en un sistema económico social, al aportar servicios de construcción, para el desarrollo de la infraestructura de un país, mediante el proceso de poner en juego su capacidad instalada, al emplear recursos humanos, materiales y financieros, con la finalidad de realizar obras que demanda el medio en el cual operan, conforme estándares de calidad y requerimientos del cliente”. (23:9)

Las empresas constructoras operan en un campo muy amplio el cual va desde la construcción de inmuebles destinados a vivienda, comercio y servicios hasta obras de ingeniería tales como construcción de carreteras, infraestructura

ferroviaria, puertos, canales de navegación, aeropuertos, hidroeléctricas; entre otros. Estas empresas son contratadas por las desarrolladoras y promotoras para construir los bienes inmuebles que demandan.

1.4.3 Empresa corredora de bienes raíces

“Los corredores tienen como función intervenir entre compradores y vendedores para realizar una compra o una venta de una propiedad. Ellos deben comercializar y vender la propiedad, también, deben de encontrar la propiedad adecuada que desee el comprador. Por tales motivos es que se les conoce como los intermediarios de las dos partes”. (24)

1.4.4 Empresa de administración inmobiliaria

El fin primordial de estas empresas es “actuar como representantes de un inmueble, frente a los inquilinos y arrendatarios, o en representación de la comunidad de propietarios de edificios en régimen de propiedad horizontal. Sus funciones son el cobro de recibos, la contratación de seguros, la gestión de mantenimiento y la reparación del edificio y sus instalaciones, la elaboración de presupuestos, la actuación frente a morosos, la resolución de problemas de vecindad y demás que les encarguen sus clientes”. (22:21)

1.5 Empresa de desarrollo y promoción de bienes inmuebles

Como bien se indicaba anteriormente, éstas empresas se dedican comprar terrenos urbanizados, subcontratar especialistas para los estudios de los suelos, impactos ambientales, tipos de construcción y estudios de mercado. Posteriormente construyen el inmueble por medio de una empresa

constructora, para finalmente ponerlo en venta o en arrendamiento. En ocasiones estas empresas compran inmuebles ya construidos para su venta, remodelación o bien para la demolición y construcción de un nuevo proyecto.

1.5.1 Importancia y características

Las empresas desarrolladoras y promotoras de bienes inmuebles permiten cubrir la necesidad de vivienda y comercio de personas o empresas que carecen de ellos, por medio de financiamiento propio o externo, también dan impulso a la industria de la construcción, diseño y corretaje inmobiliario al hacer uso de sus servicios en la promoción de sus proyectos desarrollados.

El hacer uso de empresas constructoras, diseñadoras o de corretaje hacen que el costo de los inmuebles desarrollados sea alto, por lo que los productos que ofrecen las empresas de promoción inmobiliaria generalmente son dirigidos a un segmento de alto poder adquisitivo, es por ello que suele observarse en sus carteras a empresas, gremios, profesionales, entre otros.

Cualquier desarrollo inicia con la compra de un lote para construir un edificio de viviendas, un hotel, una torre de oficinas o un complejo comercial, para su venta o arrendamiento. En este proceso se incluye la gestión de los agentes que intervienen en la promoción de un proyecto, lo cual requiere de una fuerte inversión de capital, situación que genera una incertidumbre alta respecto del retorno de dicha inversión.

Las empresas de desarrollo y promoción inmobiliaria atienden las características que se describen en la página siguiente.

a. Flujo de fondos

“El desarrollo no es otra cosa que abordar el desafío de ver un lote, imaginar allí un buen proyecto y concretarlo con éxito. Si se procura llevar este concepto al universo de las finanzas, gobernado por la ecuación riesgo-retorno, solo se trata de pasar de un entorno de flujo de fondos incierto, es decir con un elevado nivel de riesgo, a otro más cierto”. (28)

b. Financiación o apalancamiento

Otro aspecto fundamental, es la actividad de financiación o apalancamiento, es decir la posibilidad de llevar adelante un negocio con dinero propio o de otros, para financiar el rendimiento del nuestro. Hay diversas maneras de clasificar el capital involucrado en un desarrollo inmobiliario, entre los cuales se encuentra el capital de riesgo y deuda que corresponde el capital propio que los empresarios invierten. Por otra parte, el endeudamiento que corresponde a préstamos con terceros.

c. Valor agregado

“La creación de valor es el último de los puntos más relevantes a la hora de comprender las bases de la actividad. La transformación de un terreno en una torre de viviendas es un brutal proceso de agregación de valor, de creatividad, de capacidad empresarial, de organización y desarrollo.

Locación es la clave del negocio inmobiliario, sin embargo, es necesario introducir a esta característica los ejes de espacio, tiempo y precio. Un buen lote lo es, no sólo si está en el sitio adecuado, sino también si se

presenta como la oportunidad en el momento adecuado y a un buen precio. Si los valores de la tierra se dispararon, por mejor que sea la ubicación, es posible que ya no se pueda hacer allí un proyecto rentable y la razón será muy simple: no habrá margen para agregar valor”. (28)

1.5.2 Estructura organizacional

Es la división de todas las actividades de una empresa que se agrupan para formar áreas o departamentos y establecer autoridades, que a través de la organización y coordinación buscan alcanzar objetivos. Una desarrolladora y promotora inmobiliaria puede concebir su estructura organizacional así:

a. Asamblea general de accionistas

“Es el órgano supremo de la sociedad y expresa la voluntad social en las materias de su competencia”. (5:25)

b. Consejo de administración

Grupo directivo de una sociedad empresarial integrado por personas elegidas por la asamblea general de accionistas. Su función es la dirección y vigilancia. Jerárquicamente se localiza entre la asamblea general de accionistas y la dirección o gerencia general.

c. Auditoría externa

Firma independiente de profesionales de la contabilidad y auditoría, ajena a la entidad, se encarga de la revisión, examen y evaluación de los

estados financieros y otra información financiera histórica relacionada, con la finalidad de emitir una opinión sobre si dicha información fue preparada en todos sus aspectos materiales, conforme al marco de información financiera aplicable.

d. Presidencia ejecutiva

Es el cargo ejecutivo de mayor rango en una empresa, se conoce como consejero delegado, o director general. Elegido por el consejo de administración, es responsable de la comunicación y toma de decisiones.

e. Asesoría jurídica

Se encarga de dirigir y encuadrar las funciones de la entidad a la ley, así como resolver los conflictos jurídicos de la dirección.

f. Auditoría interna

Fiscaliza las operaciones de la empresa, vela por el cumplimiento de políticas, procedimientos, reglamentos y se asegura de mantener un adecuado control interno en el resguardo de los intereses de la empresa.

g. Gerencia general

Es un cargo que ocupa el director de una empresa, tiene dentro de sus múltiples funciones, representar a la organización frente a terceros y coordinar todos los recursos a través del proceso de planteamiento, organización, dirección y control a fin de lograr los objetivos establecidos.

h. Gerencia financiera

Se encarga del manejo, registro contable y control de las transacciones financieras de la empresa; vela por el cumplimiento de las políticas de la compañía. Está formada por el gerente financiero, secretaria, contabilidad, cuentas por cobrar y el asistente contable financiero.

i. Gerencia de recursos humanos

Se encarga de la administración del personal, ascensos, cambios salariales, control de beneficios, manejo de la nómina de sueldos, capacitación del personal y actividades sociales.

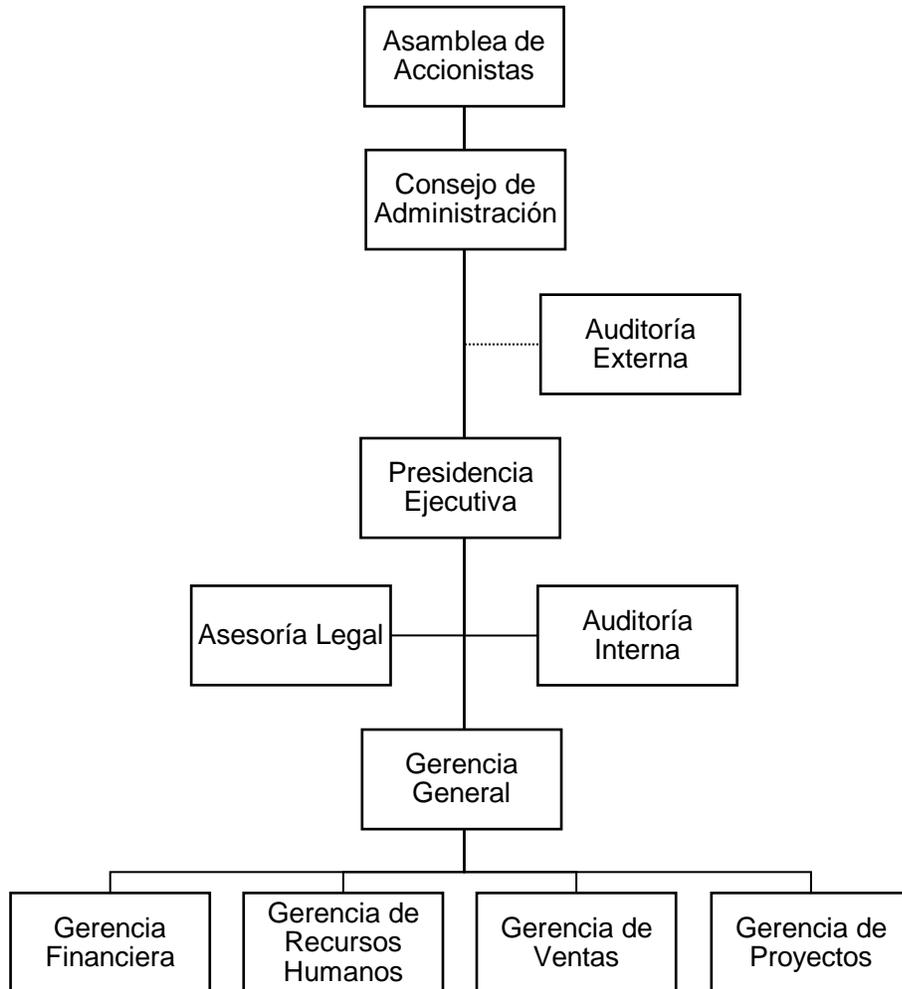
j. Gerencia de ventas

Comercializa los servicios inmobiliarios, ventas y arrendamientos. La promoción de los inmuebles es atribuible a ésta gerencia.

k. Gerencia de proyectos

Su principal atribución es la planificación y programación del proceso constructivo. Establece planes de acción, coordina y supervisa la ejecución de los proyectos. Entre sus funciones se encuentra coordinar con el responsable de costos y el de planificación de la obra y validar las empresas subcontratadas y el trabajo realizado por estas.

Figura 1
Organigrama de una empresa dedicada al desarrollo y promoción de bienes inmuebles



Fuente: elaboración propia con base en el trabajo de campo realizado.

1.6 Entes representativos de la actividad inmobiliaria en Guatemala

El sector inmobiliario integra una amplia gama de actividades en las cuales se pueden desarrollar las empresas, dentro de los entes representativos de la actividad inmobiliaria en Guatemala se pueden mencionar los siguientes:

1.6.1 Cámara Guatemalteca de la Construcción

“Entidad constituida en 1970 cuyos estatutos fueron aprobados el 15 de enero de 1974, es una asociación civil sin fines políticos y no lucrativa, que se constituye básicamente por las empresas constructoras de todo tipo de infraestructura para el país, empresas fabricantes, proveedoras, consultoras, financieras y de servicios vinculados a la industria de la construcción en Guatemala”. (25)

1.6.2 Cámara de Corredores de Bienes Raíces de Guatemala

“Entidad de carácter gremial, apolítica, no lucrativa, no religiosa que aglutina a empresas y personas individuales que realizan corretaje de bienes raíces en Guatemala, dedicada al servicio y jerarquización del sector inmobiliario.

Fue fundada en 1991 por un grupo de emprendedores de corredores inmobiliarios que vislumbraron la necesidad de crear una entidad representativa del sector, cuenta con personería jurídica y estatutos internos aprobados el 23 de enero de dicho año, desarrolla actividades sociales, de asesoramiento, académicas y actualización a sus asociados”. (26)

1.7 Legislación aplicable a una empresa desarrolladora y promotora de bienes inmuebles

Toda empresa se rige por leyes de su jurisdicción, a continuación, se detalla la legislación principal aplicable a una desarrolladora y promotora inmobiliaria:

1.7.1 Legislación constitucional

La Constitución Política de la República de Guatemala es la ley suprema de la República de Guatemala en la cual se rige todo el estado y sus demás leyes, fue creada por La Asamblea Nacional Constituyente el 31 de mayo de 1985 y reformada en 1993. En su artículo 1 “Protección a la Persona” hace hincapié en lo siguiente: “El estado de Guatemala se organiza para proteger a la persona y a la familia; su fin supremo es la realización del bien común”. (1:1)

Los principales artículos relacionados a una empresa corresponden al Artículo 39 Propiedad Privada; Artículo 43 Libertad de Industria, Comercio y Trabajo; Artículo 118 Principios del Régimen Económico Social y el Artículo 130 Prohibición de los Monopolios.

1.7.2 Legislación mercantil

El Decreto No. 2-70 del Congreso de la República de Guatemala, Código de Comercio, rige los aspectos mercantiles de una empresa, es decir, estimula la libre empresa, facilita su organización y regula sus operaciones. En su artículo 1 “Aplicabilidad” se indica: “los comerciantes en su actividad profesional, los negocios jurídicos mercantiles y cosas mercantiles, se regirán por las disposiciones de éste Código (...)”. (5:1)

1.7.3 Legislación laboral

El Código de Trabajo fue emitido por el Congreso de la República de Guatemala por medio del Decreto No. 1441, el cual atiende lo siguiente: “regula los derechos y obligaciones de patronos y trabajadores, con ocasión de trabajo y crea instituciones para resolver sus conflictos”. (6:22)

1.7.4 Legislación civil

El Decreto No. 106 Código Civil, regula las relaciones civiles de las personas individuales y jurídicas, distribuye su contenido en disposiciones relativas a las personas y a la familia, a las cosas o bienes y modo de adquirirlos, y a las obligaciones y contratos.

Es importante mencionar lo relativo al régimen de propiedad horizontal que deben atender las empresas inmobiliarias, el artículo No. 528 “Propiedad singular en edificios de varios pisos, departamentos y habitaciones”, indica lo siguiente: “los distintos pisos, departamentos y habitaciones de un mismo edificio de más de una planta, susceptibles de aprovechamiento independiente, pueden pertenecer a diferentes propietarios, en formas separadas o en condominio, siempre que tenga salida a la vía pública o a determinado espacio común que conduzca a dicha vía”. (4:70)

1.7.5 Legislación tributaria

El Código Tributario, Decreto 6-91 del Congreso de la República de Guatemala integra las bases y regulaciones sobre las cuales descansa el sistema tributario de Guatemala. “Las normas de éste código son de derecho público

y regirán todas las relaciones jurídicas que se originen de los tributos establecidos por el estado, con excepción de las relaciones tributarias aduaneras y municipales, a las que se aplicarán en forma supletoria”. (7:2)

Una de sus reformas más relevantes es la contenida en el Decreto 37-2016 del Congreso de la República de Guatemala, Ley para el Fortalecimiento de la Transparencia Fiscal y la Gobernanza de la Superintendencia de Administración Tributaria, que a continuación se detalla:

Se adhiere al Código Tributario el artículo No. 30 C “Información financiera en poder de terceros”, el cual indica lo siguiente: “la Superintendencia de Administración Tributaria podrá requerir a las entidades sujetas a vigilancia e inspección de la Superintendencia de Bancos (...), información sobre movimientos bancarios, transacciones, inversiones, activos disponibles y otras operaciones y servicios realizados por cualquier persona individual o jurídica, (...) en aquellos casos que exista duda razonable en torno a actividades u operaciones que ameriten un proceso de investigación y siempre que dicha información se solicite con propósitos tributarios, incluyendo acciones de control y fiscalización bajo las garantías de confidencialidad establecidas en la Constitución Política de la República de Guatemala”. (13:28)

a. Ley del Impuesto al Valor Agregado

La Ley del Impuesto al Valor Agregado, fue creada mediante el Decreto No. 27-92 del Congreso de la República de Guatemala, establece un impuesto que es generado principalmente por la compra o venta de bienes, prestación de servicios y arrendamientos, los cuales generan un hecho inmediato que es gravado por esta ley.

El artículo 10 “Tarifa única” indica lo siguiente: “los contribuyentes afectos a las disposiciones de ésta ley pagarán el impuesto con una tarifa del doce por ciento (12%) sobre la base imponible. La tarifa del impuesto en todos los casos deberá estar incluida en el precio de venta de los bienes o el valor de los servicios”. (10:10)

En relación al artículo 7 y numeral 12, se incluye como exento de IVA “la venta de viviendas con un máximo de 80 metros cuadrados de construcción y cuyo valor no exceda de Q.250,000.00 y la de lotes urbanizados que incluyan los servicios básicos, con un área máxima de 120 metros cuadrados, cuyo valor no exceda de Q.120,000.00. Además, el adquirente deberá acreditar que él y su núcleo familiar carecen de vivienda propia o de otros inmuebles. Todo lo anterior deberá hacerse constar en escritura pública.

A excepción de las viviendas indicadas en el párrafo anterior, la segunda y las subsiguientes transferencias de dominios de viviendas por cualquier título, tributarán conforme a la Ley del Impuesto de Timbres Fiscales y Papel Sellado Especial para Protocolos”. (10:7)

b. Ley del Actualización Tributaria

El Decreto 10-2012 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Actualización Tributaria, incorpora en su libro I la Ley del Impuesto Sobre la Renta, cuyo objeto se aprecia en su artículo No.1 así: “se decreta un impuesto sobre toda renta que obtengan las personas individuales, jurídicas, entes o patrimonios que se especifiquen en este libro, sean estos nacionales o extranjeros, residentes o no en el país”. (9:2)

Este impuesto se genera cada vez que se producen rentas gravadas según su procedencia, es decir, rentas de actividades lucrativas, rentas de trabajo, rentas de capital y las ganancias de capital.

Respecto de las rentas de actividades lucrativas existen dos regímenes de tributación a elección del contribuyente, estos son el régimen sobre las utilidades de actividades lucrativas con una tasa impositiva del 25% y el régimen opcional simplificado sobre ingresos de actividades lucrativas con una tasa impositiva del 5% y 7%, según corresponda.

c. Ley del Impuesto de Solidaridad

La Ley del Impuesto de Solidaridad, Decreto No. 73-2008 del Congreso del República de Guatemala, en su artículo No. 1 indica: “este impuesto estará a cargo de las personas individuales, jurídicas (...) y otras formas de organización empresarial, que dispongan de patrimonio propio, realicen actividades mercantiles o agropecuarias en el territorio nacional y obtengan un margen bruto superior al cuatro por ciento (4%) de sus ingresos brutos”. (11:1)

Este impuesto está a cargo de los contribuyentes inscritos en el régimen sobre las utilidades de actividades lucrativas del impuesto sobre la renta, contenido en el Libro I del Decreto 10-2012, Ley de Actualización Tributaria. La tasa impositiva es del 1% sobre la cuarta parte de los ingresos brutos o activos netos (según corresponda) del período fiscal inmediato anterior. El impuesto de solidaridad y el impuesto sobre la renta se pueden acreditar entre sí.

d. Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles

El Decreto 15-98 del Congreso de la República de Guatemala, Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, según su artículo No. 1 “Impuesto único”, queda estipulado lo siguiente: “se establece un impuesto único anual, sobre el valor de los bienes inmuebles situados en el territorio de la República de Guatemala”. (12:2)

Este impuesto se determinará por medio de las escalas y tasas siguientes:

- 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.

1.7.6 Otra legislación específica aplicable

a. Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos

El Congreso de la República de Guatemala, mediante el Decreto No. 67-2001 emitió la Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos, su objeto es: “prevenir, controlar y sancionar el lavado de dinero u otros activos procedentes de la comisión de cualquier delito, y establece las normas que para este efecto deberán cumplir las personas obligadas a que se refiere el artículo No. 18 de esta ley y las autoridades competentes”. (8:1)

El inciso “g” del artículo 18 de dicha ley y el artículo 5, numeral 2, inciso “i” del Acuerdo Gubernativo No. 118-2002, Reglamento de la Ley Contra

el Lavado de Dinero u Otros Activos, incorporan como parte del grupo de personas obligadas, a las empresas dedicadas a la promoción inmobiliaria o compraventa de inmuebles.

“Las personas obligadas deberán adoptar y ejecutar programas, normas, procedimientos y controles internos idóneos para evitar el uso indebido de sus servicios y productos en actividades de lavado de dinero u otros activos. Asimismo, las personas obligadas deberán designar funcionarios gerenciales encargados de vigilar el cumplimiento de programas y procedimientos internos, así como el cumplimiento de las obligaciones que la presente ley impone (...). Estos funcionarios servirán de enlace con las autoridades competentes” (8:5). La Intendencia de Verificación Especial de la Superintendencia de Bancos vela por el cumplimiento de ésta ley. Es la entidad ante la cual responden las personas obligadas.

b. Ley para Prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo

El Decreto No. 58-2005 del Congreso de la República de Guatemala, Ley para Prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo declara de interés público y tiene por objeto adoptar medidas para la prevención y represión del financiamiento del terrorismo, por éste ser considerado delito de lesa humanidad y contra el derecho internacional.

El artículo 18 incisos “a” de esta ley, establece como personas obligadas ante la Intendencia de Verificación Especial de la Superintendencia de Bancos, a las empresas dedicadas a la promoción inmobiliaria o compraventa de inmuebles, de prevenir e informar dicho delito.

“Las personas obligadas a que se refiere la presente ley, que ya se encuentren registradas como tales, que hayan nombrado oficiales de cumplimiento y cuenten con registros de clientes y empleados, de conformidad con la normativa contra el lavado de dinero u otros activos, únicamente deberán hacer extensivas a la prevención del financiamiento del terrorismo las demás medidas de control, prevención y otros deberes establecidos en dicha normativa.

Los oficiales de cumplimiento designados por las personas obligadas de conformidad con la normativa contra el lavado de dinero u otros activos deberán extender sus funciones y atribuciones al cumplimiento de la normativa contra el financiamiento del terrorismo”. (14:9)

CAPÍTULO II

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO EN UNA EMPRESA DEDICADA AL DESARROLLO Y PROMOCIÓN DE BIENES INMUEBLES

2.1 Definición de estado de cambios en el patrimonio

“El estado de cambios en el patrimonio presenta el resultado de la entidad para el período sobre el que se informa, el otro resultado integral para el período, los efectos de los cambios en políticas contables y las correcciones de errores reconocidos en el período, y los importes de las inversiones hechas y los dividendos y otras distribuciones a los propietarios en calidad de tales, durante el período”. (19:37)

Este estado financiero tiene como finalidad mostrar las variaciones que hayan tenido los diferentes elementos que componen el patrimonio en un período determinado, su fin primordial es mostrar el comportamiento del patrimonio a una fecha dada.

Para su elaboración se requiere de un estado de situación financiera y un estado de resultados, ambos con corte en dos fechas y que correspondan a dos períodos consecutivos, de modo que se puedan determinar las respectivas variaciones (aumentos y disminuciones) en el patrimonio, a las que se adjuntan notas explicativas de ser necesario, con el objetivo de que dicho estado financiero sea comprensible para el lector.

El apartado 6.3 de la NIIF para las PYMES proporciona la información que se debe incluir en un estado de cambios en el patrimonio y esta se detalla en la página siguiente.

- a. “El resultado integral del período, mostrando de forma separada los importes totales de la controladora y las participaciones no controladoras.
- b. Para cada componente de patrimonio, los efectos de la aplicación retroactiva o la reexpresión retroactiva reconocidos según la Sección 10 Políticas Contables, Estimaciones y Errores.
- c. Para cada componente del patrimonio una conciliación entre los importes en libros, al comienzo y al final del período, revelando por separado los cambios procedentes de:
 - El resultado del período.
 - Cada partida de otro resultado integral.
 - Los importes de las inversiones realizadas por los propietarios y de los dividendos y otras distribuciones hechas a éstos, mostrando por separado las emisiones de acciones, las transacciones de acciones propias en cartera, los dividendos y otras distribuciones a los propietarios, y los cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no den lugar a una pérdida de control”. (19:37)

2.1.1 Importancia y características

La importancia de un estado de cambios en el patrimonio radica en que es útil para que sus usuarios comprendan todos los cambios habidos durante un periodo respecto de cada componente del patrimonio, como se integra cada cuenta y las políticas contables adoptadas respecto del reconocimiento, medición y presentación de dicho estado financiero.

“Patrimonio es la participación residual en los activos de una entidad una vez deducidos todos sus pasivos”. (19:140)

Los socios o inversores de una compañía se interesan de manera importante rubro de patrimonio, por ser éste el que muestra su nivel de inversión en capital propio; por otra parte, en los análisis financieros el patrimonio juega un papel importante en relación a las razones financieras en las cuales se emplea y que resultan útiles en las decisiones económicas de los interesados; en adición, es un indicador representativo del supuesto de empresa en funcionamiento.

Un estado de cambios en el patrimonio debe adaptarse a las características de información financiera descritas en la siguiente tabla:

Tabla 1
Características de la información financiera

Característica	Descripción
Comprensibilidad	La información proporcionada en los estados financieros debe presentarse de modo que sea comprensible para los usuarios que tienen un conocimiento razonable de las actividades económicas y empresariales y de la contabilidad, así como voluntad para estudiar la información con diligencia razonable.
Relevancia	La información tiene la cualidad de relevancia cuando puede ejercer influencia sobre las decisiones económicas de sus usuarios, ayudándoles a evaluar sucesos pasados, presentes o futuros o bien, a confirmar o corregir evaluaciones realizadas efectuadas.
Materialidad o importancia relativa	La información es material –y por ello es relevante–, si su omisión o su presentación errónea puede influir en las decisiones económicas que los usuarios tomen a partir de los estados financieros.
Fiabilidad	La información es fiable cuando está libre de error significativo y sesgo, y representa fielmente lo que pretende representar o puede esperarse razonablemente que presente.
La esencia sobre la forma	La esencia apunta a la realidad financiera de las transacciones y la forma se orienta a si un hecho económico se fundamenta en requisitos de orden legal. Este principio requiere que en el registro de las transacciones prevalezca la esencia de las mismas y no su forma legal.
Prudencia	Es la inclusión de un cierto grado de precaución al realizar los juicios necesarios para efectuar las estimaciones requeridas bajo condiciones de incertidumbre, de forma que los activos o los ingresos no se expresen en exceso y que los pasivos o los gastos no se expresen en defecto. La prudencia no permite el sesgo.
Integridad	Para ser fiable, la información en los estados financieros debe ser completa dentro de los límites de la importancia relativa y el costo. Una omisión puede causar que la información sea falsa o equívoca, y por lo tanto no fiable y deficiente en términos de relevancia.
Comparabilidad	La comparabilidad permite identificar y analizar las diferencias y similitudes en la información financiera de una entidad y con la de otras entidades a lo largo del tiempo; asimismo, permite apreciar la evolución y rendimiento financiero de una empresa y la distancia que separa a esta de otras organizaciones.
Oportunidad	La oportunidad implica proporcionar información dentro del periodo de tiempo para la decisión. Si hay un retraso indebido en la presentación de la información, ésta puede perder su relevancia.

Fuente: elaboración propia con base en la sección 2 de la NIIF para las PYMES, apartados del 2.4 al 2.12.

2.2 Reconocimiento de los componentes del rubro de patrimonio

Los componentes que integran el rubro de patrimonio debe representar el interés residual de los activos de una entidad. A continuación, se detallan los de mayor importancia de acuerdo con la NIIF para la PYMES:

2.2.1 Capital en acciones

“Una entidad reconocerá la emisión de acciones o de otros instrumentos de patrimonio como patrimonio cuando emita esos instrumentos y otra parte esté obligada a proporcionar efectivo u otros recursos a la entidad a cambio de estos”. (19:142)

Las acciones se representan por medio de títulos que acreditan y transmiten la calidad y los derechos y obligaciones de los socios de una entidad. Existen dos modelos de acciones, pueden ser ordinarias, las cuales son títulos usuales sin restricción o exclusividad alguna; o bien, acciones preferentes, que confieren a sus propietarios la ventaja de recibir dividendos antes de que estos se paguen a los accionistas comunes, sin embargo, el derecho de voto en las acciones preferentes es limitado, salvo se estipule otra cosa de manera formal.

2.2.2 Aportes a futuras capitalizaciones

Comprenden las aportaciones realizadas por los socios o inversores de una entidad, destinadas a futuros aumentos de capital y que hayan sido acordadas en ese sentido por la asamblea de accionistas, por lo tanto, debe existir algún medio escrito el cual respalde que se capitalizarán dichos aportes, usualmente estos acuerdos se dejan establecidos en el libro de actas de la sociedad.

Una entidad reconocerá las aportaciones a futuras capitalizaciones como parte del patrimonio según la siguiente premisa: “si la entidad recibe el efectivo u otros recursos antes de que se emitan los instrumentos de patrimonio, y no se puede requerir a la entidad el reembolso del efectivo o de los otros recursos recibidos, la entidad reconocerá el correspondiente incremento en el patrimonio en la medida de la contraprestación recibida”. (19:143)

2.2.3 Opciones para compra de acciones

Las opciones para compra de acciones se dividen en tres grupos los cuales se detallan a continuación:

a. Opciones sobre acciones

Son instrumentos de patrimonio que una entidad vende a sus accionistas o inversionistas y que les confiere a éstos el derecho, pero no la obligación de comprar una cierta cantidad de acciones aún no emitidas de la compañía durante un período establecido y a un precio determinado.

b. Derechos sobre acciones

Comprende la emisión de nuevas acciones, lo cual parte de la premisa que se cumplan algunas condiciones establecidas por una entidad para ejercer ciertos derechos que posean los accionistas, por ejemplo, que en la escritura social de una entidad se establezca conferirles a sus accionistas el derecho de adquirir una nueva acción por cada cinco acciones que los mismos posean. En este caso no se reconoce en el patrimonio ninguna transacción hasta que se emitan las nuevas acciones.

c. Certificados de opciones para compra de acciones

Los certificados de opciones para compra de acciones, son instrumentos financieros derivados, en concreto son opciones negociables en forma de título valor emitidos por una entidad y que ofrecen a sus propietarios el derecho, pero no la obligación de comprar o vender una cantidad determinada de acciones a un precio fijo durante un período de tiempo hasta una fecha predeterminada, a cambio del pago de una prima; surgen de la existencia previa de un instrumento financiero (activo subyacente).

2.2.4 Acciones propias en cartera (tesorería)

“Las acciones propias en cartera son instrumentos del patrimonio de una entidad que han sido emitidos y posteriormente readquiridos por ésta. Una entidad deducirá del patrimonio el valor razonable de la contraprestación entregada por las acciones propias en cartera”. (19:145)

“El valor razonable es el importe por el cual puede intercambiarse un activo, cancelarse un pasivo o intercambiarse un instrumento de patrimonio concedido, entre partes interesadas y debidamente informadas que realizan una transacción en condiciones de independencia mutua”. (19:268)

2.2.5 Prima sobre acciones

Es el importe pagado en exceso del valor a la par en la emisión de acciones. La NIIF para las PYMES en su párrafo 22.10 indica que las leyes aplicables determinarán cómo se reconoce y presenta una prima sobre acciones. La prima de emisión de acciones es un componente del patrimonio aportado.

Es importante mencionar que la colocación de acciones puede darse a un precio menor de su valor nominal, en este caso los descuentos o pérdidas surgidas de dicha transacción se reconocen dentro del patrimonio.

2.2.6 Superávit de revaluación

El valor revaluado de un activo comprende su valor razonable, en el momento de la revaluación, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de los valores posteriores.

“Si se incrementa el importe en libros de un activo como consecuencia de una revaluación, este aumento se reconocerá directamente en otro resultado integral y se acumulará en el patrimonio bajo el encabezamiento de superávit de revaluación. Sin embargo, el incremento se reconocerá en el resultado del período en la medida que sea una reversión de un decremento por revaluación del mismo activo reconocido en el resultado del periodo.

Cuando se reduzca el importe en libros de un activo como consecuencia de una revaluación, tal disminución se reconocerá en el resultado del período. Sin embargo, la disminución se reconocerá en otro resultado integral si existe saldo acreedor en el superávit de revaluación en relación con ese activo. La disminución reconocida en otro resultado integral reduce el importe acumulado en el patrimonio contra la cuenta superávit de revaluación”. (19:104)

2.2.7 Reservas

La creación de reservas dentro del patrimonio viene obligada por leyes y reglamentos, con el fin de dar a la entidad y a sus acreedores una protección

adicional contra los efectos de las pérdidas. Las empresas guatemaltecas están obligadas por ley a separar de sus utilidades anuales un 5% para formar la reserva legal.

El apartado 4.12 de la NIIF para las PYMES requiere que una entidad incluya en el estado de situación financiera una descripción de cada reserva que figure en el patrimonio. Por simple analogía, se debe separar de los componentes de patrimonio las reservas que correspondan.

2.2.8 Resultados acumulados

“Son los incrementos de las inversiones hechas por los propietarios de la entidad, ganados a través de operaciones rentables y conservados para el uso de las operaciones de la entidad menos las reducciones de las inversiones de los propietarios como resultado de operaciones no rentables y las distribuciones a los propietarios”. (19:140)

En esta cuenta se acumulan los resultados habidos en cada periodo contable. El resultado del ejercicio se determina mediante la diferencia aritmética entre ingresos y gastos que provienen de la gestión operativa de una entidad, que para su apreciación son presentados en un estado de resultados integral cuyo objeto es informar del rendimiento financiero de una entidad a una fecha dada.

Es importante indicar que un estado de resultados integral además de presentar el resultado del ejercicio obtenido de la gestión operativa de la entidad, incluye otras partidas que se clasifican en otro resultado integral fuera del resultado del período, ambos resultados conforman en resultado total integral del período.

2.2.9 Otro resultado integral

En este apartado se incluyen ciertas partidas que al inicio no se tratan específicamente como ingresos, costos o gastos, debido a que estas partidas son ganancias o pérdidas no realizadas en el período, las cuales se reconocen en el patrimonio, separadas de los resultados acumulados, pues provienen de factores externos ajenos a la gestión operativa de una entidad que incrementan o disminuyen el patrimonio y que se trasladan al resultado del período o en las ganancias o pérdidas acumuladas en la medida que se cumplan ciertas condiciones para su realización; en otras palabras, estas partidas muestran los flujos futuros de las utilidades.

El apartado 5.4 y literal “b” de la NIIF para las PYMES establece cuatro tipos de otro resultado integral, cuando se producen:

- a. Ganancias o pérdidas por conversión de estados financieros de un negocio en el extranjero

Las diferencias resultantes de aplicar distintas tasas de cambio en un proceso de conversión de estados financieros de un negocio en el extranjero, de conformidad con el apartado 30.18 literal “b” de la NIIF para las PYMES, se reconocerán en otro resultado integral y se presentarán como un componente de patrimonio. En adición, dichas diferencias no se reclasificarán posteriormente al resultado del período, pues lo que se pretende con esta clasificación es no afectar el resultado del ejercicio por la conversión de estados financieros de un negocio en el extranjero que ha sido efectuada para fines de presentación, lo cual representa una situación ajena a la gestión operativa de una entidad.

b. Ganancias y pérdidas actuariales por nuevas mediciones de los planes de beneficios definidos a empleados

Las entidades que mantengan activos y pasivos relacionados a un plan de beneficios definidos a empleados (pensiones por jubilación), deberán medirlos a su valor actual en cada fecha que se informa. Si en la medición efectuada se determina que el valor actual de los activos (fondo de inversión) es superior al valor actual de los pasivos respectivos (pensiones por pagar), existe una ganancia actuarial. En caso que dichos pasivos sean superiores a los activos relacionados, se genera una pérdida actuarial.

La NIIF para las PYMES en sus apartados 28.23 y 28.24 proporciona dos formas de reconocer dichas variaciones, a elección de la entidad, ya sea que se registren en su totalidad en resultados o parcialmente en resultados y parcialmente en otro resultado integral. En adición, las ganancias y pérdidas actuariales reconocidas en otro resultado integral, se acumularán en el patrimonio fuera de los resultados acumulados.

c. Cambios en el valor razonable de instrumentos de cobertura

Una cobertura es una manera operativa de minimizar riesgos en la cual es utilizado un instrumento financiero (instrumento de cobertura) a propósito para compensar la variabilidad en el valor razonable o flujos de efectivo de un activo reconocido o un pasivo (partida cubierta) con los cambios en el valor razonable de dicho instrumento de cobertura.

Las partidas cubiertas deben ser medidas al valor razonable al menos en cada fecha sobre la que se informa y los cambios que resulten de dicha

medición se reconocen en resultados. Por otra parte, las coberturas deben ser medidas igualmente al valor razonable en cada fecha sobre la que se informa; sin embargo, estos cambios deben reconocerse en otro resultado integral y acumularse en el patrimonio, separados de los resultados acumulados. En adición, cuando la cobertura sea vendida, resuelta, expirase o no sea efectiva, se trasladarán los saldos que se acumularon en el patrimonio (que corresponden a las mediciones de las coberturas) a los resultados acumulados, y los saldos que se encuentren en otro resultado integral (referidos al último período) se trasladarán a resultados.

d. Cambios en el superávit de revaluación de propiedades, planta y equipo

En la medida que un activo revaluado es utilizado o éste sea dado de baja se debe trasladar una parte o la totalidad del superávit de revaluación a resultados acumulados, según corresponda, con el fin de realizar las ganancias no realizadas que se manejan en el patrimonio en concepto de dicho superávit.

2.2.10 Efectos de cambios en políticas contables y correcciones de errores

“Son políticas contables los principios, bases, convenciones, reglas y procedimientos específicos adoptados por una entidad al preparar y presentar estados financieros”. (19:55)

Una entidad cambiará una política contable únicamente si es requerido por cambios en una NIIF o bien, que dichos cambios den lugar a que los estados financieros suministren información fiable y más relevante.

Los cambios en políticas contables se aplican de manera retroactiva, es decir, afectan los importes en libros de los activos, pasivos y patrimonio desde el primer período para el que sean aplicables, el cual podría ser el período actual; se efectúan ajustes a los saldos iniciales de cada componente de patrimonio que se vea implicado, como si la política contable se hubiese aplicado siempre.

Por otra parte, los errores materiales de períodos anteriores comprenden las omisiones e inexactitudes en los estados financieros de una entidad correspondientes a uno o más periodos anteriores, que surjan de no emplear, o de un error al utilizar información fiable que:

- a. Estaba disponible cuando los estados financieros para esos períodos fueron autorizados a emitirse.
- b. Podría esperarse razonablemente que se hubiera conseguido y tenido en cuenta en la elaboración y presentación de aquellos estados financieros.

Dentro de estos errores se incluyen los efectos de errores aritméticos, errores en la aplicación de políticas contables, la inadvertencia o mala interpretación de hechos, así como los fraudes”. (19:59)

Los errores en la información financiera se deben reexpresar de manera retroactiva, lo que consiste en: “corregir el reconocimiento, medición e información a revelar de los importes de los elementos de los estados financieros, como si el error cometido en períodos anteriores no se hubiera cometido nunca”. (18:A895)

Al igual que los cambios en políticas contables, las correcciones de errores afectan los activos, pasivos y componentes de patrimonio que correspondan.

2.2.11 Pagos basados en acciones

Son transacciones por las cuales una entidad recibe bienes o servicios de un proveedor (inclusive de un empleado) en un acuerdo con pagos basados en acciones, cuyo valor se basa en el precio de los instrumentos de patrimonio de una entidad, como acciones u opciones sobre acciones.

“La entidad reconocerá el correspondiente incremento en el patrimonio, si los bienes o servicios se hubiesen recibido en una transacción con pagos basados en acciones que se liquidan con instrumentos de patrimonio, o un pasivo si los bienes o servicios fueron adquiridos en una transacción con pagos basados en acciones que se liquidan en efectivo”. (19:169)

2.3 Información a revelar respecto del rubro de patrimonio

Una entidad revelará en el estado de situación financiera, estado de cambios en el patrimonio o en las notas, la información siguiente:

a. “Para cada clase de capital en acciones:

- El número de acciones autorizadas.
- El número de acciones emitidas y pagadas totalmente, así como las emitidas, pero aún no pagadas en su totalidad.
- El valor nominal de las acciones, o el hecho que no tengan valor nominal.
- Una conciliación entre el número de acciones en circulación al principio y al final del período, no es necesario presentar esta conciliación para períodos anteriores.

- Los derechos, privilegios y restricciones correspondientes a cada clase de acciones, incluyendo los que se refieran a las restricciones que afecten a la distribución de dividendos y al reembolso del capital.
- Las acciones de la entidad mantenidas por ella o por sus subsidiarias o asociadas.
- Las acciones cuya emisión está reservada como consecuencia de opciones o contratos para la venta de acciones, describiendo las condiciones e importes.

b. Una descripción de cada reserva incluida en el patrimonio”. (19:33)

2.4 Estado de cambios en el patrimonio y estado de resultados y ganancias acumuladas

El párrafo 3.18 de la NIIF para las PYMES permite a una entidad presentar un estado de resultados y ganancias acumuladas en lugar de un estado del resultado integral y un estado de cambios en el patrimonio, si los únicos cambios en su patrimonio durante los períodos en los que se presentan estados financieros surgen del resultado, pago de dividendos, correcciones de errores de los períodos anteriores y cambios de políticas contables.

Una entidad presentará en el estado de resultados y ganancias acumuladas, además de los componentes que integran un estado del resultado integral, las ganancias acumuladas al comienzo del período sobre el que informa, los dividendos decretados durante el período (pagados o por pagar), las reexpresiones de ganancias acumuladas por correcciones de errores de períodos anteriores y por cambios en políticas contables y, las ganancias acumuladas al final del período sobre el que se informa.

2.5 Controles y elementos clave para un estado de cambios en el patrimonio

A continuación, se detallan los controles y elementos clave a considerar en la elaboración un estado de cambios en el patrimonio y que deben atender objetivos relativos a autorización, procesamiento y clasificación de transacciones, salvaguarda física, verificación y evaluación, inclusive los relativos a la actualización de cifras y tecnología de información.

2.5.1 Escritura constitutiva de sociedad y sus modificaciones

La escritura social es un instrumento público legal, autorizado por un notario en el que se hacen constar las voluntades de las partes, expresa principalmente el objeto, razón, domicilio, duración, capital y parte que aporta cada socio, formas de administración y fiscalización, modificaciones y los casos en que procede la disolución de una sociedad.

Este documento proporciona el soporte adecuado respecto de la propiedad y composición de los aportes iniciales, ampliaciones o reducciones del capital social de una entidad.

2.5.2 Títulos de acciones

Los títulos de acciones son emitidos por una sociedad anónima, cada título representa el valor de una de las fracciones iguales en que se divide su capital social, por lo que su existencia es elemental para identificar a los titulares de dichos documentos (accionistas) y confirmar los acuerdos estipulados en la escritura social y sus modificaciones.

2.5.3 Libro de actas

Es un libro en el cual se hace constar por escrito todas las decisiones que se tomen con referencia a los negocios de una sociedad en las asambleas celebradas por sus accionistas o socios, como lo son nombramientos, aprobación de estados financieros, distribución de dividendos, entre otros.

2.5.4 Informes por revaluaciones de activos

Las valuaciones efectuadas a los activos de una entidad deben ser realizadas por un tasador autorizado quien rendirá un informe el cual debe contener los fundamentos que sustenten su trabajo de avalúo y dará soporte a todo superávit por revaluación reconocido en el patrimonio neto de una entidad y a los requerimientos legales pertinentes.

2.5.5 Integraciones de cuenta

Las integraciones contables representan el rastro sistemático y cronológico de las transacciones en una entidad, su contenido mínimo debe ser: encabezado, fecha de transacción, número o código de documento, descripción y monto.

2.5.6 Análisis de movimientos en el patrimonio

Los movimientos habidos en los componentes de patrimonio deben estar autorizados y debidamente respaldados, así también tienen que cumplir con los requerimientos de información financiera y reglamentaria aplicables para su reconocimiento y revelación adecuada, por lo cual todo profesional de la contabilidad debe ejercer el papel de revisor respecto de dichas variaciones.

2.5.7 Comunicación de los cambios en el patrimonio

Los acuerdos de los accionistas o administradores que den lugar a cambios en el capital aportado o ganado de una entidad deben ser informados de manera oportuna al departamento de contabilidad o profesional respectivo, para su adecuado reconocimiento, medición y revelación en los estados financieros y que éstos sean íntegros.

2.6 Aspectos legales y reglamentarios aplicables al estado de cambios en el patrimonio

En atención a un estado de cambios en el patrimonio, las entidades que se constituyen en Guatemala deben cumplir, principalmente con las disposiciones mercantiles y tributarias siguientes:

2.6.1 Consideraciones mercantiles

Estas consideraciones se sitúan en el Código de Comercio, el cual fue reformado por el Dto. 18-2017 del Congreso de la República de Guatemala, publicado en el Diario Oficial el 31 de octubre de 2017 y que cobró vigencia el 29 de enero de 2018. A continuación, se abordan los requerimientos mercantiles de mayor relevancia, que competen a una sociedad anónima y que se relacionan a un estado de cambios en el patrimonio:

a. Capital autorizado – artículo 88

“El capital autorizado de una sociedad anónima es la suma máxima que la sociedad puede emitir en acciones, sin necesidad de formalizar un

aumento de capital. El capital autorizado podrá estar total o parcialmente suscrito al constituirse la sociedad y debe expresarse en la escritura constitutiva de la misma”. (5:18)

b. Capital suscrito – artículo 89 (reformado por el Decreto 18-2017)

“En el momento de suscribir acciones, es indispensable que cada accionista pague, por lo menos, el veinticinco por ciento (25%) del valor nominal de cada acción suscrita”. (5:18)

c. Capital pagado inicial – artículo 90 (reformado por el Decreto 18-2017)

“Al constituirse una sociedad anónima, el monto del capital inicial de la misma será de por lo menos doscientos Quetzales (Q.200.00)”. (5:18)

d. Acciones – artículo 108

“Las acciones deberán ser nominativas. Las sociedades anónimas constituidas antes de la vigencia de la Ley de Extinción de Dominio, cuyo pacto social les faculte a emitir acciones al portador y tengan pendiente la emisión de acciones, deberán realizarla únicamente con acciones nominativas”. (5:22)

El Decreto 55-2010 “Ley de Extinción de Dominio” entró en vigencia el 29 de julio de 2011. En su artículo 78 estableció un plazo de dos años contados a partir del inicio de dicha vigencia para que las sociedades accionadas convirtieran sus acciones al portador en nominativas.

- e. Registro de acciones nominativas y de certificados provisionales – artículo 125 (reformado por el Decreto 18-2017)

Las sociedades anónimas llevarán un registro de las acciones nominativas y certificados provisionales emitidos por éstas, el cual debe contener el nombre del accionista, así como la información necesaria para la debida identificación del mismo, las particularidades de cada acción (números, clases, series entre otros), la dirección y correo electrónico de cada accionista, los llamamientos y pagos efectuados, transmisiones, canjes de títulos, gravámenes y las cancelaciones de los títulos de acciones.

- f. Reserva legal – artículo 36

“De las utilidades netas de cada ejercicio de toda sociedad, deberá separarse anualmente el cinco por ciento (5%) como mínimo para formar la reserva legal”. (5:8)

- g. La reserva legal podrá capitalizarse – artículo 37 (reformado el por Decreto 18-2017)

“La reserva legal no podrá ser distribuida en forma alguna entre los socios, sino hasta la liquidación de la sociedad. Sin embargo, anualmente podrá capitalizarse el excedente del cinco por ciento (5%) de la misma cuando la reserva legal anual exceda el quince por ciento (15%) del capital pagado al cierre del ejercicio inmediato anterior, sin perjuicio de la obligación de la sociedad de seguir separando el cinco por ciento (5%) anual a que se refiere el artículo anterior”. (5:8)

h. Dividendos preferentes a acciones de voto limitado – artículo 131

Este artículo indica que no puede distribuirse dividendos a las acciones ordinarias antes de señalar a las de voto limitado, un dividendo no menor del 6% en el ejercicio respectivo. En adición, si se liquida la sociedad, las acciones de voto limitado se reembolsarán antes que las comunes.

2.6.2 Consideraciones tributarias

Los aspectos tributarios que debe atender una entidad en relación a su patrimonio neto se describen a continuación:

a. Impuesto a las utilidades de actividades lucrativas

Los contribuyentes inscritos en el régimen sobre las utilidades de actividades lucrativas del impuesto sobre la renta, deben declarar al fisco un 25% sobre la ganancia del período, ésta se determina al deducir de su renta bruta las rentas exentas, los costos y gastos deducibles, sumar los costos y gastos no deducibles y adicionar los que contribuyan a generar rentas exentas.

b. Impuesto a la distribución de dividendos

Toda distribución de dividendos, ganancias y utilidades sin importar la denominación o contabilización efectuada, debe tributar sobre una tasa impositiva del 5% por concepto de impuesto sobre la renta, bajo la categoría de rentas de capital mobiliario de acuerdo al artículo No. 84, numeral 2 y literal “f” de la Ley de Actualización Tributaria.

CAPÍTULO III

AUDITORÍA EXTERNA

3.1 Definición de auditoría externa

La auditoría externa consiste en una revisión que se realiza a la información financiera de una entidad para evaluar el cumplimiento de los criterios a que debe ser sometida, es realizada por un contador público y auditor independiente, ajeno y sin vínculos con la entidad auditada, cuyo producto final es la emisión de un juicio u opinión imparcial y libre de sesgo respecto de la información objeto de auditoría. Es por ello que a la expresión es atribuible a la auditoría de estados financieros.

3.2 Normativa aplicable a la auditoría externa

Esta normativa comprende estándares de ética y calidad, así también la metodología para realizar una auditoría y que se detalla como sigue:

3.2.1 Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad

El Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad ha sido elaborado por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA), de la Federación Internacional de Contadores (IFAC). El objetivo del IESBA es servir al interés público mediante la emisión de normas de ética de alta calidad para profesionales de la contabilidad.

Una de las partes elementales de este código es la relativa a los principios que rigen al profesional de la contabilidad que se describen en la página siguiente.

Tabla 2
Principios de ética fundamentales para el profesional de la contabilidad

Principio	Descripción
Integridad	Ser franco y honesto en todas las relaciones profesionales y empresariales.
Objetividad	No permitir que prejuicios, conflicto de intereses o influencia indebida de terceros prevalezcan sobre los juicios profesionales o empresariales.
Competencia y diligencia profesionales	Mantener el conocimiento y la aptitud profesionales al nivel necesario para asegurar que el cliente o la entidad para la que trabaja recibe servicios profesionales competentes.
Confidencialidad	Respetar la confidencialidad de la información obtenida como resultado de las relaciones profesionales y empresariales y, en consecuencia, no revelar, ni hacer uso de la información en provecho propio o de terceros.
Comportamiento profesional	Cumplir las disposiciones legales y reglamentarias aplicables y evitar cualquier actuación que pueda desacreditar a la profesión.

Fuente: elaboración propia con base en el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad, apartado 100.5.

3.2.2 Normas Internacionales de Control de Calidad (NICC)

Las Normas Internacionales de Control de Calidad (NICC) son emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB) de la Federación Internacional de Contadores (IFAC). Estas normas tratan las responsabilidades que tienen las firmas de auditoría en relación al establecimiento y mantenimiento de un sistema de control de calidad comprendido por políticas y procedimientos relativos a la responsabilidad de liderazgo en la calidad de las firmas, requerimientos de ética aplicables, aceptación y continuidad de las relaciones con los clientes y encargos específicos, recursos humanos, realización de los encargos y seguimiento.

3.2.3 Normas Internacionales de Auditoría (NIA)

Las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) son emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB) de la Federación Internacional de Contadores (IFAC), las cuales están redactadas en el contexto de una auditoría de estados financieros y de otra información financiera histórica, realizada por un auditor independiente.

Estas normas requieren que el auditor aplique su juicio profesional y sea escéptico en la planificación y ejecución de la auditoría y entre otras cosas:

- a. Identifique y valore los riesgos de incorrección material, debida a fraude o error, mediante el conocimiento de la entidad y de su entorno, incluido el control interno de la entidad.
- b. Obtenga evidencia de auditoría suficiente y adecuada sobre si existen incorrecciones materiales, mediante el diseño y la implementación de respuestas adecuadas a los riesgos valorados.
- c. Se forme una opinión sobre los estados financieros basada en las conclusiones alcanzadas a partir de la evidencia obtenida. La respectiva opinión dependerá del marco de información financiera y de las disposiciones legales o reglamentarias aplicables.

3.3 Etapas de la auditoría de estados financieros

En el contexto de una auditoría de estados financieros, el principal objetivo de auditoría es aumentar el grado de confianza de los usuarios en los estados financieros y para ello la auditoría debe ser llevada a cabo de conformidad con las NIA como se detalla en las siguientes etapas:

3.4 Etapa de planificación de auditoría

Planificar un encargo de auditoría contribuye con el auditor a prestar atención adecuada a las áreas importantes, identificar y resolver problemas potenciales oportunamente, organizar y dirigir adecuadamente el encargo de auditoría, facilitar la selección de miembros del equipo del encargo, entre otros. Los procedimientos de planificación se describen a partir de la siguiente página.

3.4.1 Actividades preliminares del encargo

El auditor debe identificar y evaluar al comienzo de un encargo de auditoría las circunstancias que afecten su capacidad para planificar y realizar la auditoría, tales como aplicar procedimientos para determinar la aceptación y continuidad del encargo y evaluar el cumplimiento de los requerimientos de ética aplicables. Si el auditor decide continuar con el encargo, se emitirá la correspondiente carta de encargo, en caso el auditor determine que no sea factible continuar con el trabajo a realizar, deberá renunciar al mismo.

a. Aceptación y continuidad de relaciones con el cliente

Previo a la aceptación de un encargo de auditoría o la continuidad de relaciones con un cliente por auditorías recurrentes, de acuerdo al apartado A8 de la NIA 220, que satisfagan cuestiones como la integridad del cliente, si el equipo del encargo tiene la competencia requerida para el encargo, si la firma de auditoría puede cumplir con los requerimientos éticos aplicables y las implicaciones de las cuestiones significativas de la auditoría en curso o las ocurridas en encargos anteriores.

b. Cumplimiento de los requerimientos de ética aplicables incluidos los relativos a la independencia del auditor

Por medio de la indagación y observación se puede determinar si existen situaciones que generen indicios de incumplimiento de los requerimientos de ética que se refieren a la integridad, objetividad, competencia y diligencia profesionales, confidencialidad y comportamiento profesional del auditor, indicados en el apartado 3.2.1

del presente capítulo. Asimismo, se deben evaluar los factores que influyan en la independencia del auditor tales como nexos con el cliente; por ejemplo, intereses financieros, préstamos o avales, relaciones empresariales, familiares o personales, entre otros.

c. Acuerdo de los términos del encargo

Los acuerdos de los términos de un encargo de auditoría se establecen con la dirección o responsables del gobierno de la entidad según corresponda, en una carta de encargo que debe incluir como mínimo, según el apartado 10 de la NIA 210, el objetivo y el alcance de la auditoría de los estados financieros, las responsabilidades del auditor, las responsabilidades de la dirección, el marco de información financiera que se utilizó para la elaboración de los estados financieros e indicar la forma y contenido de los informes que el auditor emitirá y establecer que pueden existir circunstancias en que dichos informes sean modificados.

3.4.2 Actividades de planificación

Los procedimientos a realizar en las actividades de planificación comprenden el desarrollo de una estrategia global de auditoría y un plan de auditoría, los cuales se describen a continuación:

a. Estrategia global de auditoría

El desarrollo de una estrategia global de auditoría permite al auditor determinar el alcance, el momento de realización y la dirección de un encargo de auditoría, así también guía el desarrollo del plan de auditoría.

El auditor debe identificar las características del encargo que definen su alcance, determinar los objetivos del mismo en relación con los informes a emitir para planificar la realización de la auditoría y la naturaleza de las comunicaciones requeridas, considerar los factores que según el juicio profesional del auditor, sean significativos; considerar los resultados de las actividades preliminares del encargo y determinar la naturaleza, el empleo y extensión de los recursos necesarios para realizar el encargo.

b. Plan de auditoría

El plan de auditoría es más detallado que la estrategia global de auditoría en la medida en que incluye la naturaleza, el momento de realización y la extensión de los procedimientos de auditoría que van aplicar los miembros del equipo del encargo para la valoración de los riesgos de incorrección material de la información financiera y los relacionados a las afirmaciones o aserciones contables.

3.4.3 Consideraciones adicionales en encargos de auditoría iniciales

En un encargo inicial de auditoría es necesario ampliar las actividades de planificación, ya que normalmente el auditor no posee la experiencia previa con la entidad. Entre las cuestiones a considerar se pueden mencionar:

- a. Aplicar procedimientos para la aceptación y continuidad de relaciones con el cliente.
- b. Establecer comunicación con el auditor predecesor cuando se haya efectuado un cambio de auditores para verificar los motivos de su renuncia o cambio e identificar si existe algún riesgo de asociación.

- c. Determinar los procedimientos de auditoría necesarios para obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada en relación a los saldos de apertura que requiere la NIA 510.

3.4.4 Determinación de la importancia relativa o materialidad

“La importancia relativa o materialidad se refiere a la cifra o cifras determinadas por el auditor, por debajo del nivel de importancia relativa establecida para los estados financieros en su conjunto, al objeto de reducir a un nivel adecuadamente bajo la probabilidad de que la suma de las incorrecciones no corregidas y no detectadas supere la importancia relativa determinada para los estados financieros en su conjunto”. (16:269)

El auditor deberá determinar dos cifras en concepto de importancia relativa, que se describen y ejemplifican como sigue:

- a. Importancia relativa para los estados financieros (tomados en su conjunto), la cual comprende el valor máximo de aceptación por errores no corregidos a nivel de estados financieros.
- b. Error tolerable o alcance de ajustes de auditoría, que comprende la cifra por debajo de la cual las incorrecciones detectadas ya sea individualmente o tomadas en su conjunto, no tienen importancia relativa y por lo tanto, no son materiales a efectos de realizar ajustes de auditoría.

3.4.5 Identificación y valoración del riesgo de incorrección material

Los procedimientos para la identificación y valoración del riesgo de incorrección material debido a fraude o error deben incluir indagaciones ante

la dirección, auditoría interna y otro personal que pueda disponer de información que facilite identificar riesgos, la aplicación de procedimientos analíticos para detectar tendencias y transacciones inusuales, la observación e inspección de operaciones de la entidad, estrategias de negocio, manuales de control interno, actas de asambleas, informes de gestión e información financiera intermedia, entre otros procedimientos como los siguientes:

a. Conocimiento de la entidad y su entorno

El proceso de conocimiento de la entidad y su entorno contribuye con el auditor a comprender los tipos de transacciones, saldos contables e información a revelar que se espera encontrar en los estados financieros por el hecho que debe evaluar los factores sectoriales y normativos relacionados a la entidad, incluido su marco de información financiera, la naturaleza de la entidad y sus operaciones, las inversiones efectuadas, la forma en que se financia, sus objetivos y estrategias, entre otros.

b. Evaluación del control interno

Como parte del proceso para identificar y valorar los riesgos de incorrección material, el auditor debe obtener conocimiento del control interno relevante para la auditoría. Las técnicas más utilizadas para evaluar el control interno son: cuestionarios, narrativas y flujogramas.

El control interno se puede definir de la siguiente manera: “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 el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias aplicables”. (16:226)

A efectos de la NIA 315, el control interno se divide en cinco componentes que son: entorno de control, proceso de valoración de riesgo, sistema de información, actividades de control y seguimiento de los controles.

3.4.6 Afirmaciones o aserciones contables

“Al manifestar que los estados financieros son conformes con el marco de información financiera aplicable, la dirección implícita o explícitamente, realiza afirmaciones en relación con el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los distintos elementos de los estados financieros y de la correspondiente información a revelar”. (16:256)

Las afirmaciones contables son utilizadas por el auditor para identificar incorrecciones en los estados financieros y con ello determinar la naturaleza, oportunidad y extensión de los procedimientos posteriores de auditoría.

Tabla 3
Afirmaciones o aserciones contables

Afirmación	Descripción
Existencia	Los activos, pasivos y el patrimonio neto existen.
Derechos y obligaciones	La entidad posee o controla los derechos de los activos, y lo pasivos son obligaciones de la entidad.
Ocurrencia	Los hechos, transacciones y otras cuestiones reveladas han ocurrido y corresponden a la entidad.
Integridad	Se han registrado todos los hechos y transacciones que debieron registrarse.
Corte	Las transacciones se han registrado en el periodo correcto.
Valuación	Los activos, pasivos y patrimonio se han valuado adecuadamente.
Clasificación	Las transacciones se han registrado en las cuentas apropiadas.
Presentación y revelación	La información financiera se presenta adecuadamente y la información a revelar se expresa con claridad.

Fuente: elaboración propia con base en la NIA 315, apartado A124.

3.4.7 Respuesta del auditor a los riesgos valorados

La NIA 330 requiere que el auditor diseñe y aplique procedimientos de auditoría para dar respuesta a los riesgos de incorrección material los estados financieros y en las afirmaciones, para lo cual debe tener en cuenta la probabilidad de que exista una incorrección material debido a las características de los tipos de transacciones, es decir, el riesgo inherente.

Otro factor a considerar es, si en la valoración del riesgo se han tenido en cuenta los controles relevantes (riesgo de control) y en consecuencia sea necesario determinar si los mismos operan eficazmente, es decir, si el auditor tiene previsto confiar en los controles para determinar la naturaleza, momento de realización y extensión de los procedimientos sustantivos.

Los procedimientos posteriores que dan respuesta a los riesgos valorados son:

- a. Procedimientos sustantivos que se aplican a todas las transacciones, saldos contables e información a revelar. Son utilizados para detectar incorrecciones en las afirmaciones y comprenden:
 - Pruebas de detalle conformadas por revisión de documentos y participación en procesos.
 - Procedimientos analíticos sustantivos que incluyen análisis, variaciones, recálculos, proyecciones, confirmaciones, entre otros.
- b. Pruebas de controles diseñados para evaluar la eficacia operativa de los controles en la prevención o en la detección de incorrecciones materiales en las afirmaciones.

3.5 Etapa de ejecución de auditoría

En esta etapa el auditor ejecuta los procedimientos planificados como respuesta a los riesgos de incorrección identificados y valorados en las afirmaciones, para obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada que le permita alcanzar conclusiones razonables en las que pueda basar su opinión de auditoría.

3.5.1 Evidencia de auditoría

“Es la información utilizada por el auditor para alcanzar las conclusiones en las que basa su opinión. La evidencia de auditoría incluye tanto la información contenida en los registros contables de los que se obtienen los estados financieros, como otra información”. (16:323)

La evidencia de auditoría debe poseer dos características fundamentales: “suficiencia y adecuación”, las cuales están interrelacionadas. La suficiencia se refiere la cantidad necesaria de evidencia, que dependerá de los riesgos de incorrección valorados, si el riesgo es alto, la necesidad de evidencia será mayor; no obstante, la obtención de más evidencia no sustituye su calidad. La adecuación representa la calidad de la evidencia, es decir, su relevancia y fiabilidad para sustentar las conclusiones en que se basa la opinión del auditor.

3.5.2 Documentación de auditoría

“La documentación de auditoría se define como el registro puntual de los procedimientos de auditoría realizados, la evidencia relevante obtenida de la auditoría y las conclusiones que el auditor alcanzó”. (22:57)

La preparación oportuna de la documentación de auditoría facilita la planificación y ejecución de los encargos de auditoría, así como la dirección y supervisión del trabajo, permite al equipo del encargo rendir cuentas de su trabajo, disponer un registro de los asuntos importantes para auditorías futuras y proporciona una base para las inspecciones y revisiones de control de calidad tanto internas como externas. La documentación de auditoría de acuerdo a la NIA 230, se conoce también como “papeles de trabajo”.

Los papeles de trabajo deben incluir la naturaleza, momento de realización y extensión de los procedimientos, los resultados de los procedimientos aplicados, la evidencia obtenida y las cuestiones significativas que surgieron durante la realización de la auditoría. El plazo de su conservación es de cinco años contados a partir de la fecha del informe de auditoría.

3.5.3 Procedimientos de auditoría

La NIA 500 proporciona orientaciones en relación a los procedimientos que se pueden utilizar para identificar, valorar o dar respuestas a los riesgos de incorrección material, los cuales se describen a continuación:

a. Inspección

“Implica el examen de registros o de documentos, en papel o en soporte electrónico, o un examen físico de un activo. El examen de los registros o documentos proporciona evidencia de auditoría con diferentes grados de fiabilidad, dependiendo de la naturaleza y la fuente de aquellos, y, en el caso de los registros y documentos internos, de la eficacia de los controles sobre su elaboración”. (16:326)

b. Observación

Consiste en presenciar un proceso o procedimiento aplicados por otras personas, proporciona evidencia de auditoría sobre la realización de un proceso o procedimientos. La NIA 501 proporciona orientaciones adicionales para los recuentos de existencias, con el fin de determinar la fiabilidad del sistema de inventario permanente de la entidad.

c. Confirmación externa

Una confirmación externa constituye evidencia de auditoría obtenida por el auditor mediante una respuesta directa escrita de un tercero (la parte confirmante) dirigida al auditor, en papel, en soporte electrónico u otro medio. La información procedente de fuentes externas, independientes a la entidad, proporciona evidencia de auditoría más fiable y relevante; la NIA 505 orienta al auditor en la realización de confirmaciones.

d. Recálculo

“El recálculo consiste en comprobar la exactitud de los cálculos matemáticos incluidos en los documentos o registros. El recálculo se puede realizar manualmente o por medios electrónicos”. (16:327)

e. Reejecución

“La reejecución implica la ejecución independiente por parte del auditor de procedimientos o de controles que en origen fueron realizados como parte del control interno de la entidad”. (16:327)

f. Procedimientos analíticos

“Los procedimientos analíticos consisten en evaluaciones de información financiera realizadas mediante el análisis de las relaciones que razonablemente quepa suponer que existan entre datos financieros y no financieros. También incluyen, si es necesario, la investigación de variaciones o de relaciones identificadas que resultan incongruentes con otra información relevante o que difieran del valor esperado”. (16:327)

g. Indagación

“La indagación consiste en la búsqueda de información, financiera y no financiera, a través de personas bien informadas tanto de dentro como de fuera de la entidad. La indagación se utiliza de forma extensiva a lo largo de la auditoría y adicionalmente a otros procedimientos de auditoría”. (16:327)

3.5.4 Evaluación de las incorrecciones detectadas en la auditoría

A medida que se desarrolla un encargo de auditoría, la NIA 450 requiere que el auditor acumule las incorrecciones identificadas, excepto las que sean insignificantes, que estén por debajo de la cifra de importancia relativa (alcance de ajustes) establecida con base en la NIA 320, para determinar si tienen un efecto material en los estados financieros tomados en su conjunto.

Las incorrecciones en los estados financieros y en las afirmaciones comprenden ajustes no aceptados, revelaciones inadecuadas, aplicación inconsistente de políticas contables y limitaciones en el alcance de la auditoría.

3.5.5 Manifestaciones escritas

La NIA 580 requiere que el auditor obtenga de la dirección, manifestaciones escritas para confirmar que la misma considera haber cumplido su responsabilidad en cuanto a la preparación e integridad de los estados financieros y para fundamentar otra evidencia de auditoría relevante en las afirmaciones contables; así también, que la información proporcionada al auditor haya sido completa.

3.6 Etapa de terminación de auditoría

En esta etapa se evalúan las conclusiones extraídas de la evidencia de auditoría para expresar una opinión de auditoría de si los estados financieros expresan la imagen fiel conforme al marco de referencia aplicable. Lo cual se comunica a la dirección mediante la emisión de un informe de auditoría.

3.6.1 Formación de la opinión de auditoría

Para formarse una opinión el auditor deberá evaluar si ha obtenido evidencia de auditoría suficiente y adecuada (NIA 330) y, de si las incorrecciones no corregidas son materiales, individualmente o de forma agregada (NIA 450).

a. Opinión no modificada

El auditor emitirá una opinión no modificada (favorable) cuando concluya que los estados financieros presentan la imagen fiel respecto al marco información financiera aplicable, es decir, que los estados financieros estén libres de incorrección material debido a fraude o error.

En especial, el apartado 13 de la NIA 700 requiere que el auditor evalúe si los estados financieros revelan adecuadamente las políticas contables significativas aplicadas y estas son congruentes respecto al marco de información financiera aplicable; si las estimaciones contables realizadas por la dirección son razonables y si la información presentada en los estados financieros es relevante, fiable, comparable y comprensible.

En los siguientes tres apartados se desarrolla lo relacionado a los tipos de opinión modificada que el auditor puede incluir en el informe de auditoría conforme a las NIA.

b. Opinión con salvedades

El auditor expresará una opinión con salvedades cuando concluya que habiendo obtenido evidencia de auditoría suficiente y adecuada, las incorrecciones, individualmente o de forma agregada, son materiales, pero no generalizadas para los estados financieros; o bien, no pueda obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada en las que basar su opinión, pero concluya que los posibles efectos sobre los estados financieros de las incorrecciones no detectadas, si las hubiera, podrían ser materiales, aunque no generalizadas.

c. Opinión desfavorable (adversa o negativa)

“El auditor expresará una opinión desfavorable (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”. (15:71)

El término “generalizado” de acuerdo a las NIA, se refiere a los efectos de las incorrecciones materiales que a juicio del auditor no se limitan a elementos, cuentas o partidas específicas de los estados financieros, que en caso de limitarse a dichos elementos estos representan o podrían presentar una parte importante de los estados financieros y las que en relación con las revelaciones de información sean fundamentales para que los usuarios comprendan los estados financieros.

d. Denegación de la opinión

“El auditor denegará la opinión (se abstendrá de opinar) cuando no pueda obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada en la que basar su opinión y concluya que los posibles efectos sobre los estados financieros de las incorrecciones no detectadas, si las hubiera, podrían ser materiales y generalizados”. (15:71)

Si el auditor concluye que, a pesar de haber obtenido evidencia de auditoría suficiente y adecuada, existen múltiples incertidumbres que no le permitan formarse una opinión sobre los estados financieros debido a la posible interacción de dichas incertidumbres y su efecto acumulativo en los estados financieros, denegará la opinión.

3.6.2 Informe de auditoría

El informe de auditoría es el documento por medio del cual el auditor emite su opinión con base en la auditoría realizada, acerca de la razonabilidad de los estados financieros en relación al marco de información financiera aplicable, en la siguiente página se detallan los apartados de un informe de auditoría.

Tabla 4
Contenido del informe de auditoría

Sección	Descripción
Título	El título del informe debe de indicar "informe de auditoría emitido por un auditor independiente" para distinguirse de otros informes.
Destinatario	El informe de auditoría se dirige a los accionistas o a los responsables del gobierno de la entidad cuyos estados financieros se auditan.
Opinión	En esta sección se encuentra la opinión del auditor, en la cual se identificará a la entidad cuyos estados financieros han sido auditados, y que los mismos fueron auditados, se referirá a los títulos de los estados financieros, se remitirá a las notas explicativas y se especificará el período que cubren los estados financieros.
Fundamento de la opinión	En este apartado se incluye un párrafo en el cual el auditor manifiesta que la auditoría se realizó con base en las NIA, se incluye una declaración que el auditor es independiente de la entidad de conformidad con los requerimientos de ética aplicables y se manifiesta si la evidencia obtenida es suficiente y adecuada para la opinión.
Cuestiones clave de la auditoría	En el caso de auditorías de estados financieros de entidades cotizadas, preparados con fines generales, el auditor determinará, entre las cuestiones comunicadas al gobierno de la entidad, aquellas que han requerido atención significativa, por ejemplo, como lo son las áreas de mayor riesgo valorado de incorrección material.
Responsabilidad de la dirección y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros	Esta sección describe las responsabilidades de la dirección en relación con la preparación de los estados financieros de conformidad con el marco de información financiera aplicable y del control interno que haya considerado necesario en la preparación de estados financieros libres de incorrección material debida a fraude y error.
Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros	En este apartado se debe manifestar que los objetivos del auditor son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros tomados en su conjunto están libres de incorrección material y, emitir un informe de auditoría que contenga la opinión del auditor.
Nombre del socio del encargo	El nombre del socio del encargo se incluirá en el informe de auditoría, salvo que, en circunstancias poco frecuentes, se pueda esperar que dicha revelación origine una amenaza para la seguridad del personal.
Firma del auditor	El informe de auditoría debe estar firmado en nombre del despacho o en nombre propio del socio del encargo.
Dirección del auditor	Indicará el lugar de la jurisdicción en que el auditor ejerce.
Fecha del informe de auditoría	No será anterior a la fecha en la que el auditor haya obtenido evidencia de auditoría suficiente y adecuada para emitir su opinión.

Fuente: elaboración propia con base en la NIA 700, apartados del 21 al 48.

3.6.3 Comunicación de las deficiencias de control interno

La NIA 265 requiere que el auditor comunique por escrito y oportunamente a los responsables del gobierno de la entidad, las deficiencias de control interno significativas identificadas durante la realización de la auditoría, lo que permitirá efectuar las correcciones en la información financiera en el transcurso de la auditoría, o en su caso, para períodos posteriores.

Estas comunicaciones deben efectuarse a través de un informe de control interno, generalmente se le denomina carta a la gerencia, informe observaciones y recomendaciones, entre otros. No obstante, el auditor debe aclarar que el propósito de la auditoría es expresar una opinión sobre los estados financieros y que para el desarrollo de la misma se ha considerado el control interno relevante en la preparación de dicha información financiera para diseñar los procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias.

3.7 Auditoría de un solo estado financiero o de un elemento, cuenta o partida específicos de un estado financiero

La NIA 805 trata de las consideraciones especiales para la aplicación de las NIA de la serie 100 – 700 a la auditoría de un estado financiero; también es de aplicación la NIA 800 si el mismo estado financiero ha sido preparado de conformidad con un marco de información con fines específicos.

“Un solo estado financiero o un elemento específico de un estado financiero comprende las correspondientes notas explicativas. Las notas explicativas, normalmente, incluyen un resumen de las políticas contables y otra información relevante para el estado financiero o para el elemento”. (16:631)

3.7.1 Consideraciones para la aceptación del encargo

Cuando el auditor es contratado para auditar el juego completo de estados financieros de una entidad y adicionalmente le es requerido auditar un solo estado financiero o un elemento específico, debe aplicar las NIA a cada encargo; en este caso, el auditor aplicará lo relativo a las actividades preliminares del encargo indicadas en el apartado 3.4.1 de éste capítulo.

Si el auditor es contratado únicamente para auditar un solo estado financiero evaluará si es factible llevar a cabo el encargo, derivado que no tendría el mismo conocimiento de la entidad y de su entorno, incluido su control interno, que un auditor que también audita el conjunto completo de estados financieros.

a. Aceptabilidad del marco de información financiera

El auditor debe evaluar con base en la NIA 210, si el marco de referencia utilizado para preparar el estado financiero o elemento específico proporciona una presentación y revela información adecuada a los usuarios del mismo, si proporciona un entendimiento de la información que proporciona y si se presentan el efecto de las transacciones y hechos materiales relacionados con el estado financiero o elemento específico.

b. Forma de la opinión

El auditor debe definir una estructura prevista de cualquier informe sobre la opinión de auditoría que haya de emitir sobre el estado financiero o elemento, en específico esto se refiere a evaluar si es adecuado utilizar los términos “presentan fielmente en todos sus aspectos materiales” o “expresan la imagen fiel”, y para ello puede considerar lo siguiente:

- Si el marco de información financiera tiene alguna restricción relacionada a la preparación de un conjunto de estados financieros.
- Si el estado financiero o elemento específico cumple totalmente con los requerimientos del marco aplicable y sus notas explicativas.
- Para lograr la presentación fiel de un solo estado financiero o elemento no se cumplirá con algún requerimiento del marco de referencia.

3.7.2 Consideraciones para la planificación y realización de la auditoría

Si el auditor ha sido contratado para auditar un juego completo de estados financieros, y al mismo tiempo se le requiere que audite un solo estado financiero o elemento específico, puede utilizar la evidencia de auditoría obtenida en la auditoría del juego completo de estados financieros para la auditoría del estado financiero o elemento específico; sin embargo, el apartado A13 de la NIA 805 requiere que el auditor planifique y ejecute la auditoría del estado financiero para obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada en las que basar la opinión sobre el estado financiero o elemento específico.

a. Auditoría de cuentas relacionadas

“Los distintos estados financieros que conforman el conjunto completo de estados financieros, y muchos de los elementos de dichos estados financieros, incluida la información a revelar, están interrelacionados. En consecuencia, cuando se realice la auditoría de un solo estado financiero o de un elemento específico de un estado financiero, es posible que el auditor, para alcanzar el objetivo de la auditoría, puede necesitar aplicar procedimientos en relación con los elementos interrelacionados”. (17:12)

b. Determinación de la importancia relativa o materialidad

En una auditoría de un solo estado financiero o de un elemento específico el auditor deberá determinar un monto de importancia relativa para dicho encargo pues este monto resulta ser inferior a la materialidad establecida para el conjunto completo de estados financieros. La referencia a utilizar es el saldo del estado financiero o elemento que será auditado.

3.7.3 Consideraciones para la formación de la opinión e informe

A continuación, se describen las consideraciones relativas a la formación de la opinión de un solo estado financiero o elemento específico.

Tabla 5
Consideraciones relativas a la formación de la opinión e informe de un estado financiero

Situación	Característica	Requerimiento - NIA 805
El auditor del estado financiero o del elemento específico también realizó la auditoría de los estados financieros tomados en su conjunto.	Se audita al mismo tiempo ambos encargos.	El auditor emitirá una opinión por separado para cada encargo de auditoría.
	Presentación de los estados financieros.	Un juego de estados financieros debe diferenciarse de un solo estado financiero o elemento, así también una opinión de otra.
	La opinión emitida sobre el conjunto completo de estados financieros es una opinión modificada, o si dicho informe incluye un párrafo de énfasis o sobre otras cuestiones.	Se evaluará el efecto de tal situación sobre la auditoría del estado financiero o elemento. En caso de tener alguna incidencia se emitirá el mismo tipo de opinión.
	Se emite una opinión desfavorable o deniega la opinión sobre el conjunto completo de estados financieros.	Si no tiene relación con la auditoría de un solo estado financiero o elemento, el auditor puede considerar adecuado referirse a dicha opinión modificada en un párrafo sobre otras cuestiones, ya que lo considera relevante para que los usuarios entiendan el estado financiero auditado. El auditor lleva a cabo la auditoría de un solo estado financiero o elemento específico de forma separada y considera que lo más apropiado es emitir una opinión no modificada. Lo hará únicamente si se cumplen las siguientes condiciones: - Las disposiciones legales o reglamentarias no lo prohíben. - La opinión se emite en un informe que no se publica junto con el informe del juego completo de estados financieros. - El elemento específico no constituye una parte importante del juego completo de estados financieros.
		Si se audita un estado financiero que forma parte de esos estados financieros no se podrá expresar una opinión no modificada. Incluso si no se publican en la misma fecha. Esto se debe a que se considera que un solo estado financiero constituye una parte importante de los estados financieros.

Fuente: elaboración propia con base en la NIA 805, apartados del 11 al 17.

3.8 Procedimientos para ser aplicados en la auditoría de un estado de cambios en el patrimonio

En una auditoría de un estado financiero o elemento específico, el auditor deberá aplicar procedimientos de auditoría que le permitan obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada respecto a encargo de auditoría. En la siguiente página se detallan los principales procedimientos aplicables en una auditoría efectuada al estado de cambios en el patrimonio.

3.8.1 Análisis de variaciones

Es un procedimiento analítico sustantivo que consiste en comparar el saldo del año actual con el del período inmediato anterior de cada elemento que integra el estado financiero o elemento específico auditado. El objetivo es determinar variaciones significativas o inusuales y establecer si los riesgos evaluados y los procedimientos previamente definidos consideran este aspecto.

3.8.2 Arqueo de acciones

Consiste en verificar que los títulos de acciones que integran el capital social de una entidad existan, lo cual se realiza a través de la revisión analítica de dichos instrumentos de patrimonio. Al ejecutar este procedimiento se comprueba la integridad del capital en acciones, así como la efectividad del control interno relativo a la custodia y salvaguarda de los respectivos títulos.

3.8.3 Confirmación a los accionistas

Cuando la entidad utiliza agentes independientes para mantener un registro de acciones, resulta oportuno obtener confirmación respecto a los respectivos títulos de acciones emitidos (en circulación y tesorería). No obstante, dicha confirmación se puede obtener directamente de los accionistas de la entidad.

3.8.4 Lectura de escritura social, actas sociales y libro de accionistas

Mediante la lectura y análisis de la escritura social de la entidad, el auditor puede obtener evidencia de auditoría relativa al régimen legal, cláusulas sociales, así como de la respectiva composición de su capital social.

La revisión del libro de actas de la entidad proporciona al auditor información relativa a todas las decisiones que se tomen con referencia a los negocios de una sociedad en las asambleas celebradas por sus accionistas; por ejemplo, acuerdos para futuras capitalizaciones, pagos de dividendos, entre otros.

Es importante mencionar que otra fuente de evidencia de auditoría es el libro de accionistas en el cual se lleva un registro de los socios de la entidad que incluye nombre, domicilio, nacionalidad, acciones que poseen, entre otras cuestiones que permiten al auditor validar los saldos del capital social.

3.8.5 Recálculo de reservas a las ganancias

El auditor deberá evaluar la correcta aplicación de los métodos y bases de cálculo utilizados para determinar las reservas a las ganancias, mediante la aplicación de las operaciones matemáticas necesarias.

3.8.6 Revisión analítica de las cuentas de superávit

El auditor debe asegurarse que los importes que correspondan a superávit por revaluaciones efectuadas a los activos de la entidad (utilidades no realizadas) hayan sido reconocidos como parte integral del patrimonio; asimismo, que se encuentren documentados, valuados y revelados adecuadamente.

3.8.7 Análisis de los efectos en cambios de políticas contables y correcciones de errores

Este procedimiento de auditoría consiste en evaluar la adecuación de las partidas incluidas en los componentes de patrimonio respecto a los efectos

retroactivos por cambios en políticas contables y correcciones de errores contables que se han realizado de conformidad con el marco de información financiera aplicable.

3.8.8 Revisión analítica de los dividendos decretados

El auditor deberá revisar que toda disminución en los resultados acumulados proveniente del pago de dividendos haya sido registrada correctamente y para ello considerará los extractos de las actas de asambleas de accionistas en las que se haya decretado el pago de dividendos, se verificará el cálculo de los mismos, se cotejará con los cheques pagados y se obtendrá evidencia de la retención y pago de los impuestos por distribución de utilidades.

3.8.9 Verificación de los acuerdos a futuras capitalizaciones

Este procedimiento es utilizado por el auditor para verificar que los anticipos o aportes para futuros aumentos al capital social de la entidad hayan sido acordados en ese sentido por la asamblea de accionistas y exista una resolución que incluya los planes de acción y fechas tentativas para la respectiva emisión de acciones u otros instrumentos de patrimonio. En caso contrario el auditor deberá asegurarse que se reconozcan como un pasivo.

3.8.10 Análisis de los movimientos en los resultados acumulados

El auditor deberá asegurarse de que los movimientos que afecten los resultados acumulados de la entidad hayan sido registrados adecuadamente, tales como el traslado del resultado del ejercicio, pago de dividendos, efectos por cambios en políticas contables y correcciones de errores, entre otros.

CAPÍTULO IV
AUDITORÍA EXTERNA AL ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
EN UNA EMPRESA DEDICADA AL DESARROLLO Y PROMOCIÓN DE
BIENES INMUEBLES
(CASO PRÁCTICO)

4.1 Antecedentes

En este capítulo se desarrolla una auditoría externa al estado de cambios en el patrimonio, para lo cual se toma de base la información financiera de una empresa dedicada al desarrollo y promoción de bienes inmuebles a una fecha dada, que presenta sus estados financieros de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), la cual comprende un marco de referencia con propósitos de información general que permite presentar estados financieros que son útiles en las decisiones económicas de un amplio grupo de usuarios.

La auditoría a realizar sobre el estado de cambios en el patrimonio se basa en la metodología establecida en las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), las cuales están redactadas en el contexto de una auditoría de estados financieros realizada por un auditor independiente a la entidad.

A continuación, se presenta el trabajo de auditoría realizado, en el cual se incluye la solicitud de servicios profesionales de auditoría, la propuesta de servicios profesionales de auditoría, la aceptación de los términos de la auditoría, la planificación del encargo de auditoría, la ejecución de las pruebas de auditoría para obtener evidencia suficiente y adecuada para formarse una opinión sobre el indicado estado financiero, el informe de auditoría, entre otras cuestiones relativas al encargo de auditoría correspondiente.

4.2 Carta de solicitud de servicios profesionales de auditoría

Guatemala, 9 de enero de 2018

Señor:

Edvin Omar Rodriguez Samayoa

Rodriguez y Vásquez Auditores y Consultores & Cía. Ltda.

Presente

Estimado Sr. Rodriguez:

Por medio de la presente, Proyectos Verticales de Guatemala, S.A. entidad dedicada al desarrollo y promoción de bienes inmuebles, solicita sus servicios profesionales independientes para que realice una auditoría al estado de cambios en el patrimonio de la entidad, por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2017 y así pueda emitir una opinión acerca de la razonabilidad del mencionado estado financiero.

Derivado que se celebrará una asamblea ordinaria con fecha 16 de febrero de 2018 en la cual se pretende dar a conocer a los accionistas la situación actual de su patrimonio invertido en la entidad, es necesario asegurar que el estado de cambios en el patrimonio y cada uno de sus componentes cumplan con los requerimientos de preparación, medición, presentación e información a revelar que establece la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), la cual comprende el marco de información financiera adoptado por la empresa.

Quedamos a la espera que nos sea enviada su propuesta de servicios profesionales para determinar las condiciones del trabajo y concretar sus honorarios.

Atentamente,

Mariano Girón

Lic. Mariano Florentino Girón Cáceres
Presidente del Consejo de Administración
Proyectos Verticales de Guatemala, S.A.

4.3 Propuesta de servicios profesionales de auditoría

Rodriguez y Vásquez Auditores y Consultores & Cía. Ltda.

REF. TÉCNICA: NIA 210

Guatemala, 10 de enero de 2018

Licenciado

Mariano Florentino Girón Cáceres

Presidente del Consejo de Administración

Proyectos Verticales de Guatemala, S.A.

Presente

Estimado Lic. Girón:

En relación a su invitación a cotizar los servicios profesionales de auditoría al estado de cambios en el patrimonio de Proyectos Verticales de Guatemala, S.A., sírvase encontrar nuestra propuesta, la cual fue preparada de acuerdo a nuestra experiencia en trabajos similares, misma que consideramos llenará sus expectativas.

Objetivo de la auditoría

Realizar una auditoría al estado de cambios en patrimonio de la entidad Proyectos Verticales de Guatemala, S.A., por el período terminado el 31 de diciembre de 2017, con el fin de emitir una opinión sobre su adecuada preparación en todos los aspectos materiales de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

Responsabilidad del auditor

Llevaremos a cabo la auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Dichas normas exigen que cumplamos con los requerimientos de ética, así también que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que el estado de cambios en el patrimonio está libre de incorrección material y, por lo tanto, se emita una opinión de auditoría respecto a dicho estado financiero.

Responsabilidad de la dirección

La preparación del estado de cambios en el patrimonio es responsabilidad de la dirección, así también el establecimiento de políticas contables y del control interno necesario para permitir la preparación de información financiera libre de incorrección material debido a fraude o error.

Para llevar a cabo la auditoría, la dirección debe proporcionarnos acceso a toda la información de la que tenga conocimiento y que sea relevante para la preparación de los estados financieros, tal como registros, documentación y otro material; asimismo, la información adicional que sea necesaria solicitar a la dirección y el acceso ilimitado a las personas de la entidad de las cuales consideremos necesario obtener evidencia de auditoría.

Metodología del encargo de auditoría

El trabajo de auditoría se realizará de la siguiente manera:

- a. Visita preliminar – se realizará una reunión con el personal clave a cargo de la preparación y administración de la información financiera para

Rodriguez y Vásquez Auditores y Consultores & Cía. Ltda.

REF. TÉCNICA: NIA 210

determinar la naturaleza, momento de realización y extensión de los procedimientos de auditoría.

- b. Trabajo de campo – el equipo de auditoría estará de forma permanente en las instalaciones de la entidad durante 6 días, con el objetivo de aplicar los procedimientos de auditoría para obtener evidencia que sirva de base para fundamentar nuestra opinión.
- c. Elaboración y entrega de informe – posterior al último día de trabajo de campo se estima un periodo de 4 días para la elaboración, revisión y entrega en borrador del informe de auditoría, el cual será revisado por ustedes, en caso de no existir comentarios se entregará el informe final.

Equipo de auditoría

El equipo que llevará a cabo la auditoría se conforma por las siguientes personas, que cuentan con la capacidad profesional y experiencia necesaria:

Nombre	Firma	Puesto
Edvin Omar Rodriguez Samayoa	EORS	Socio Director
Kevyn Alejandro Díaz Argueta	KADA	Gerente de Auditoría
María Isabel González López	MIGL	Senior de Auditoría
Cristian Daniel López Grajeda	CDLG	Junior de Auditoría

Informes

Los informes finales de auditoría serán los siguientes:

- a. Informe de los auditores independientes sobre el estado de cambios en el patrimonio y las correspondientes notas a dicho estado financiero, en español y quetzales.
- b. Informe de deficiencias y recomendaciones de control interno.

Rodriguez y Vásquez Auditores y Consultores & Cía. Ltda.

REF. TÉCNICA: NIA 210

Honorarios profesionales

Nuestros honorarios se han estimado en función de la inversión de tiempo, recursos a utilizar y grado de experiencia del personal, por lo que los mismos ascienden a Q.29,389.00 (con el IVA incluido) y deben ser cancelados de la siguiente manera:

- a. 65% al inicio de la auditoría
- b. 35% al entregar el informe final

Favor firmar y devolver la copia adjunta de esta carta para confirmar la aceptación de los términos descritos en el presente documento.

Atentamente,

E. Rodriguez

Edvin Omar Rodriguez Samayoa

Socio Director

Rodriguez y Vásquez Auditores y Consultores & Cía. Ltda.

4.4 Carta de aceptación de la propuesta de servicios profesionales de auditoría

Guatemala, 11 de enero de 2018

Señor

Edvin Omar Rodriguez Samayoa

Rodriguez y Vásquez Auditores y Consultores & Cía. Ltda.

Presente

Estimado Sr. Rodriguez:

En relación a la propuesta de servicios profesionales de auditoría presentada a la presidencia del consejo de administración, con fecha 10 de enero del presente año, nos complace confirmar la aceptación de los términos para que su distinguida firma efectúe el trabajo de auditoría al estado de cambios en el patrimonio por el período terminado el 31 de diciembre de 2017.

Atentamente,

Mariano Girón

Lic. Mariano Florentino Girón Cáceres

Presidente del Consejo de Administración

Proyectos Verticales de Guatemala, S.A.

4.5 Carta de compromiso de auditoría

Rodriguez y Vásquez Auditores y Consultores & Cía. Ltda.

REF. TÉCNICA: NIA 210

Guatemala, 11 de enero de 2018

Licenciado

Mariano Florentino Girón Cáceres

Presidente del Consejo de Administración

Proyectos Verticales de Guatemala, S.A.

Estimado Lic. Girón:

Han solicitado ustedes que auditemos el estado de cambios en el patrimonio de la sociedad Proyectos Verticales de Guatemala, S.A. por el período terminado el 31 de diciembre de 2017. Nos complace confirmarles mediante esta carta que aceptamos el encargo de auditoría y comprendemos su contenido. Realizaremos nuestra auditoría con el objetivo de expresar una opinión sobre el estado de cambios en el patrimonio expresado de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

Llevaremos a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de incorrección material. Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la

REF. TÉCNICA: NIA 210

información revelada en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación global de los estados financieros.

Debido a las limitaciones inherentes al control interno, existe un riesgo inevitable de que puedan no detectarse algunas incorrecciones materiales, aun cuando la auditoría se planifique y ejecute de conformidad con las NIA.

Al efectuar nuestras valoraciones del riesgo, tenemos en cuenta el control interno relevante para la preparación del estado de cambios en el patrimonio por parte de la entidad con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. No obstante, les comunicaremos por escrito cualquier deficiencia significativa en el control interno relevante para la auditoría del estado de cambios en el patrimonio que identifiquemos durante la realización de la auditoría.

Realizaremos la auditoría partiendo de la premisa que la dirección reconoce y comprende que es responsable de la preparación y presentación fiel del estado de cambios en el patrimonio de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades; del control

Rodriguez y Vásquez Auditores y Consultores & Cía. Ltda.

REF. TÉCNICA: NIA 210

interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación del estado de cambios en el patrimonio libre de incorrección material, debido a fraude o error; y de proporcionarnos acceso a toda la información que tenga conocimiento la dirección, relevante para la preparación del estado de cambios en el patrimonio, tal como registros, documentación y otro material; asimismo, de la información adicional que podamos solicitar a la dirección para los fines de la auditoría y del acceso ilimitado a las personas de la entidad de las cuales sea necesario obtener evidencia de auditoría.

Como parte de nuestro proceso de auditoría, solicitaremos a la dirección una confirmación escrita de las manifestaciones realizadas a nuestra atención en relación con la auditoría. Favor de firmar y devolver la copia adjunta de esta carta para indicar que conocen y aceptan los acuerdos relativos a nuestra auditoría del estado de cambios en el patrimonio, incluidas nuestras respectivas responsabilidades.

Atentamente,

E. Rodriguez

Edvin Omar Rodriguez Samayoa

Socio Director

Rodriguez y Vásquez Auditores y Consultores & Cía. Ltda.

4.6 Índice de papeles de trabajo y otra documentación de auditoría

Proyectos Verticales de Guatemala, S.A.

Índice de papeles de trabajo

Auditoría al estado de cambios en el patrimonio

Al 31 de diciembre de 2017

PT No.	IPT	Fecha
Elaborado por:	CDLG	19/01/18
Revisado por:	MIGL	22/01/18

Descripción	PT No.	Página
Cédula de marcas de auditoría	CMA	78
I. Planificación de la auditoría		
Estado de situación financiera de la entidad	DPC-1	79
Estado del resultado integral de la entidad	DPC-2	80
Estado de cambios en el patrimonio de la entidad	DPC-3	81
Conocimiento de la entidad y su entorno	A-1	82
Estrategia global de auditoría	A-2	90
Evaluación de control interno (cuestionario)	A-3	92
Matriz de identificación y valoración de riesgos	A-4	94
Determinación de la importancia relativa	A-5	98
Plan de auditoría	A-6	100
II. Ejecución de la auditoría		
Sumaria de patrimonio	B	102
Programa de auditoría	B-1	103
Arqueo de títulos de acciones	B-2	104
Control de confirmaciones a socios	B-3	105
Confirmación de acciones socio 1	B-4	106
Confirmación de acciones socio 2	B-5	107
Confirmación de acciones socio 3	B-6	108
Confirmación de acciones socio 4	B-7	109
Analítica de aportes por capitalizar	B-8	110
Analítica de superávit de revaluación	B-9	111
Recalculo de reserva legal	B-10	112
Cédula de movimientos en los resultados acumulados	B-11	113
Analítica de correcciones de errores en períodos anteriores	B-12	114
Cédula de ajustes y reclasificaciones	B-13	116
Cédula de deficiencias de control interno	B-14	118
Análisis de la opinión de auditoría	B-15	120

Proyectos Verticales de Guatemala, S.A.
Cédula de Marcas de Auditoría
Auditoría al estado de cambios en el patrimonio
Al 31 de diciembre de 2017

PT No.	CMA	Fecha
Elaborado por:	MILG	11/01/18
Revisado por:	KADA	12/01/18

I. Marcas de auditoría

Símbolo	Descripción
^	Suma vertical verificada
<	Suma horizontal verificada
DPC	Documento proporcionado por el cliente
↺	Viene de papel de trabajo
↻	Va hacia papel de trabajo
≡	Cotejado con papeles del año anterior
📄	Cotejado con documentos originales
①	Referencia de llamados
②	Referencia de llamados
③	Referencia de llamados
④	Referencia de llamados
⑤	Referencia de llamados
✓	Cotejado con diario mayor general (DMG)
☒	Deficiencia de control interno
⊙	Saldo confirmado efectivamente con terceros
⚡	Riesgo identificado
1/2	Quebrados para identificar el No. de páginas que contiene un papel de trabajo

II. Equipo de auditoría

Iniciales	Audidores
EORS	Edvin Omar Rodriguez Samayoa - Socio Director
KADA	Kevin Alejandro Díaz Argueta - Gerente de Auditoría
MIGL	María Isabel González López - Senior de Auditoría
CDLG	Cristian Daniel López Grajeda - Junior de Auditoría

4.7 Planificación de la auditoría

Proyectos Verticales de Guatemala, S.A.
Estado de situación financiera
Al 31 de diciembre de 2017

DPC-1

Expresado en quetzales

DPC = Documento proporcionado por el cliente

	Notas	2017	2016
Activo			
Corriente			
Efectivo	5	1,618,263	3,182,890
Cuentas por cobrar	6	664,345	681,287
Impuestos por cobrar	7	7,942,044	4,806,266
Inventario propiedad horizontal	8	78,843,948	-
Total activo corriente		89,068,600	8,670,443
No corriente			
Inversiones en acciones	9	15,478,170	11,716,370
Propiedades, planta y equipo	10	3,258,031	1,500,000
Construcciones en proceso	11	-	54,216,619
ISR diferido activo	12	5,632,912	3,479,448
Total activo no corriente		24,369,113	70,912,437
Total activo		113,437,713	79,582,880
Pasivo			
Corriente			
Cuentas por pagar	13	20,647,749	145,713
Impuestos por pagar	14	923,051	248
Total pasivo corriente		21,570,800	145,961
No corriente			
Anticipos sobre ventas	15	21,168,663	12,977,139
Préstamos bancarios	16	39,145,987	39,688,324
ISR diferido pasivo	12	5,456,972	3,305,336
Total pasivo no corriente		65,771,622	58,970,799
Total pasivo		87,342,422	56,116,760
Patrimonio			
Capital en acciones	17	16,000,000	16,000,000
Aportes por capitalizar		7,576,625	7,576,625
Superávit de revaluación		1,750,000	-
Reserva legal		48,805	-
Resultados acumulados		719,861	(110,505)
Total patrimonio		26,095,291	23,466,120
Total pasivo y patrimonio		113,437,713	79,582,800

El infrascrito Perito Contador con número de registro SAT 7344145-9 CERTIFICA: Que el Estado Situación Financiera que antecede fue elaborado conforme a los registros contables de la empresa Proyectos Verticales de Guatemala, S.A. y que el mismo presenta fielmente la situación financiera de la empresa al 31 de diciembre de 2017, de conformidad la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

Guatemala, 8 de enero de 2018.

Mariano Girón

Lic. Mariano Florentino Girón Cáceres
Representante Legal

C. Contreras

César Fernando Contreras Martínez
Contador General

Proyectos Verticales de Guatemala, S.A.
Estado del resultado integral
Por el período terminado el 31 diciembre de 2017

DPC-2

Expresado en quetzales

DPC = Documento proporcionado por el cliente

	Nota	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos			
Ingresos de actividades ordinarias	18	6,282,798	349,718
Costo de ventas	19	<u>(5,609,988)</u>	<u>(276,285)</u>
Ganancia bruta		672,810	73,433
Productos financieros	20	2,411,815	845,557
Gastos de administración	21	(913,374)	(311,411)
Costos financieros	22	<u>(1,026,396)</u>	<u>(854,086)</u>
Resultado antes de impuestos		1,144,855	(246,507)
Impuesto a las ganancias			
ISR corriente	12	-	(35,544)
ISR diferido	12	1,828	105,846
Resultado neto del período		<u>879,171</u>	<u>(176,205)</u>
Otro resultado integral			
Superávit de revaluación	17	<u>1,750,000</u>	<u>-</u>
Resultado integral total del período		<u>2,629,171</u>	<u>(176,205)</u>

El infrascrito Perito Contador con número de registro SAT 7344145-9 CERTIFICA: Que el Estado del Resultado Integral que antecede fue elaborado conforme a los registros contables de la empresa Proyectos Verticales de Guatemala, S.A. y que el mismo presenta fielmente el resultado financiero de la empresa por el período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017, de conformidad la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

Guatemala, 8 de enero de 2018.

Mariano Girón

Lic. Mariano Florentino Girón Cáceres
Representante Legal

C. Contreras

César Fernando Contreras Martínez
Contador General

Observación:

Para efectos del presente caso práctico no se agregaron las notas al estado de situación financiera y al estado del resultado integral indicados anteriormente, por el hecho que el encargo de auditoría se refiere únicamente al estado de cambios en el patrimonio y a sus correspondientes notas.

**Proyectos Verticales de Guatemala, S.A.
Estado de cambios en el patrimonio
Por el período terminado el 31 de diciembre de 2017**

DPC-3

Expresado en quetzales

DPC = Documento proporcionado por el cliente

Descripción	Capital en Acciones	Aportes por capitalizar	Superávit de revaluación	Reserva legal	Resultados acumulados	Total Patrimonio
Saldos al 01/01/2016	16,000,000	-	-	-	65,700	16,065,700
Aportes de socios para futuras capitalizaciones		7,576,625				7,576,625
Pérdida del ejercicio					(176,205)	(176,205)
Saldos al 31/12/2016	16,000,000	7,576,625	-	-	(110,505)	23,466,120
Ganancia del ejercicio					879,171	879,171
Reserva legal				48,805	(48,805)	-
Otro resultado integral			1,750,000			1,750,000
Saldos al 31/12/2017	16,000,000	7,576,625	1,750,000	48,805	719,861	26,095,291

El infrascrito Perito Contador con número de registro SAT 7344145-9 CERTIFICA: Que el Estado de Cambios en el Patrimonio que antecede fue elaborado conforme a los registros contables de la empresa Proyectos Verticales de Guatemala, S.A. y que el mismo presenta fielmente el rubro de patrimonio de la empresa así como los cambios habidos en cada componente de patrimonio por el período terminado el 31 de diciembre de 2017, de conformidad la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

Guatemala, 8 de enero de 2018.

Mariano Girón

Lic. Mariano Florentino Girón Cáceres
Representante Legal

C. Contreras

César Fernando Contreras Martínez
Contador General

Observación:

Las notas a este estado de cambios en el patrimonio se incluyen en el apartado 4.10.1 del presente capítulo, el cual se refiere al informe de los auditores independientes sobre dicho estado financiero y las notas respectivas.

4.7.1 Conocimiento de la entidad y su entorno

Proyectos Verticales de Guatemala, S.A.
Conocimiento de la entidad y su entorno
Auditoría al estado de cambios en el patrimonio
Al 31 de diciembre de 2017

PT No.	A-1 1/8	Fecha
Elaborado por:	KADA	11/01/18
Revisado por:	EORS	12/01/18

REF. TÉCNICA: NIA 315

I. Factores sectoriales

En Guatemala, actualmente la demanda de una vivienda se ha incrementado considerablemente derivado del crecimiento poblacional y su necesidad de instalarse en un domicilio; sin embargo, en los últimos años los espacios para construcción de inmuebles se han reducido y son muy limitados.

Por lo anterior, surgen inversionistas emprendedores e innovadores que pretenden dar cobertura a la demanda habitacional, tal es el caso de las entidades dedicadas al desarrollo y promoción de bienes inmuebles, que se han inclinado por los proyectos de torres de apartamentos o complejos de oficinas ejecutivas que se sitúan en zonas urbanizadas y de fácil acceso, lo que resulta muy atractivo para los clientes.

El mercado inmobiliario ofrece una diversidad de productos y servicios, promueve el desarrollo económico, empleo, entre otros; por lo que dicho mercado es altamente competitivo. Proyectos Verticales de Guatemala, S.A. atiende a un segmento social de alto poder adquisitivo.

El riesgo de blanqueo de capitales es un factor crítico en el desarrollo de proyectos inmobiliarios, las empresas del sector inmobiliario deben realizar una debida diligencia respecto a la normativa de lavado de dinero y prevención del financiamiento del terrorismo. ⚡ = Riesgo identificado.

II. Factores normativos

La entidad debe cumplir, para su funcionamiento, con ciertas disposiciones legales y reglamentarias que requiere la legislación vigente en la República de Guatemala de las cuales, a continuación, se detallan las más importantes y aplicables a las empresas del sector inmobiliario:

- a. Constitución Política de la República de Guatemala.
- b. Código de Comercio, Decreto No. 2-70.
- c. Código de Trabajo, Decreto No. 1441.
- d. Código Civil, Decreto-Ley No. 106.
- e. Código Tributario, Decreto No. 6-91.
- f. Ley del Impuesto al Valor Agregado, Decreto No. 27-92.
- g. Ley de Actualización Tributaria, Decreto No. 10-2012 (Libro I, Ley del Impuesto Sobre la Renta).
- h. Ley del Impuesto de Solidaridad, Decreto No. 73-2008.
- i. Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, Decreto No. 15-98.
- j. Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos, Decreto No. 67-2001.
- k. Ley para Prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo, Decreto No. 58-2005.

III. Marco de información financiera

El marco de información financiera que la empresa utiliza para la preparación de sus estados financieros es la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

Conocimiento de la entidad y su entorno

PT No. A-1 3/8

REF. TÉCNICA: NIA 315

A continuación, se presentan las principales políticas contables relacionadas al estado de cambios en el patrimonio de la entidad Proyectos Verticales de Guatemala, S.A.:

- a. La entidad reconoce la emisión de acciones u otros instrumentos de patrimonio como tales cuando emiten esos instrumentos y otra parte está obligada a proporcionar efectivo u otros recursos a cambio de estos:
 - Si los instrumentos de patrimonio se emiten antes de que la entidad reciba el efectivo u otros recursos, presentará el importe por cobrar como una compensación al patrimonio en su estado de situación financiera, no como un activo.
 - Si la entidad recibe el efectivo y otros recursos antes de que se emitan los instrumentos de patrimonio, y no se pueda requerir a la entidad el reembolso del efectivo o de los otros recursos recibidos, la entidad reconocerá el correspondiente incremento en el patrimonio en la medida de la contraprestación recibida.
 - En la medida en que los instrumentos de patrimonio hayan sido suscritos, pero no emitidos, y la entidad no haya recibido el efectivo u otros recursos, no reconocerá un incremento en el patrimonio.
- b. La entidad mide sus instrumentos de patrimonio al valor razonable del efectivo u otros recursos recibidos, neto de costos de transacción.
- c. El resultado del ejercicio se reconoce dentro del patrimonio en el rubro de resultados acumulados, neto de cualquier impuesto a las ganancias y reserva aplicable.

REF. TÉCNICA: NIA 315

- d. La entidad separa anualmente el 5% de sus utilidades netas, para formar la reserva legal que requiere el Código de Comercio de la República de Guatemala y la reconoce dentro del patrimonio.

Ésta reserva no podrá ser distribuida como dividendos sino hasta la liquidación de la compañía. Sin embargo, anualmente podrá capitalizarse el excedente del 5% de la misma cuando la reserva legal anual exceda el 15% del capital pagado al cierre del ejercicio inmediato anterior, sin perjuicio de la obligación de seguir separando el 5% anual indicada anteriormente.

- e. El superávit que surja por un incremento en el valor en libros de las propiedades, planta y equipo como resultado de una revaluación, se reconoce directamente en otro resultado integral y se acumula en el patrimonio en la cuenta denominada “superávit de revaluación”. Sin embargo, dicho incremento se reconocerá en resultados cuando sea una reversión de un decremento por revaluación del mismo activo reconocido anteriormente en el resultado del período.

Cuando se reduzca el importe en libros de un activo como consecuencia de una revaluación, tal disminución se reconocerá en el resultado del período. Sin embargo, la disminución se reconocerá en otro resultado integral en la medida en que exista saldo acreedor en el superávit de revaluación en relación con ese activo. La disminución reconocida en otro resultado integral reduce el importe acumulado en el patrimonio contra la cuenta de superávit de revaluación.

REF. TÉCNICA: NIA 315

- f. Los ajustes que se deriven de cambios en políticas contables y correcciones de errores contables de periodos anteriores se reconocerán desde la primera fecha en que sean practicables de manera retroactiva, en los activos, pasivos y cada componente de patrimonio afectado.

IV. Naturaleza de la entidad

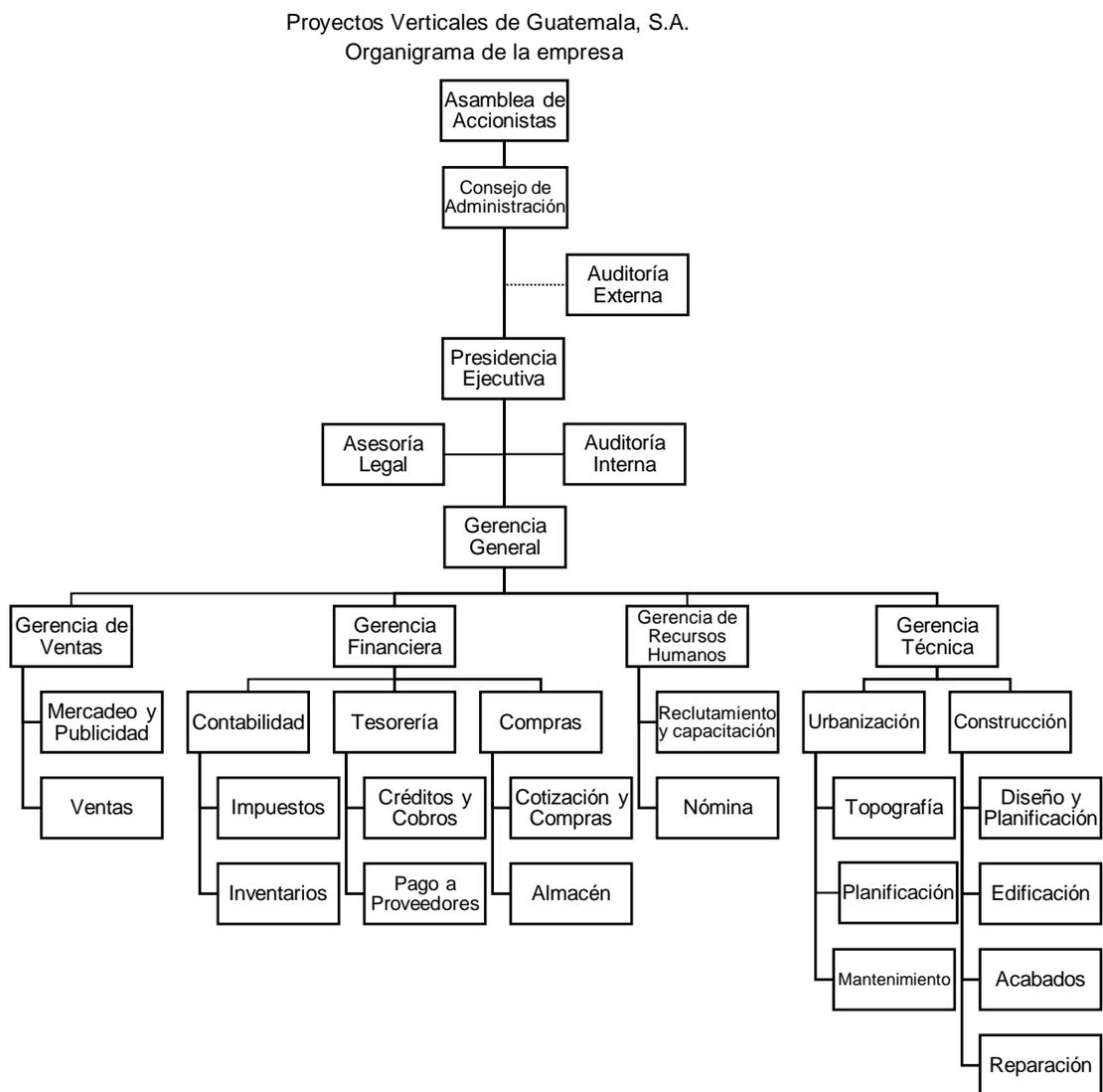
La empresa Proyectos Verticales de Guatemala, S.A. fue constituida de acuerdo a las leyes de la República de Guatemala e inició operaciones el 5 de junio de 2012 por un plazo indefinido, según escritura No. 27 faccionada por el notario Juan Hermelindo Rodas Velásquez, con un capital autorizado de dieciséis millones de quetzales (Q.16,000,000), dividido y representado por 160,000 acciones comunes con un valor nominal de cien quetzales (Q.100) cada una. El capital autorizado se encuentra suscrito y pagado en su totalidad.

El objeto principal de la sociedad es el desarrollo y promoción de todo tipo de proyectos inmobiliarios, que consiste en adquirir una propiedad, planificar la obra prevista, obtener las licencias y autorizaciones correspondientes, asegurar la disponibilidad de servicios básicos de vivienda, contratar a la empresa constructora para ejecutar la obra y finalmente comercializar el producto resultado del proyecto desarrollado. Los clientes de la entidad son ejecutivos y empresarios de alto poder adquisitivo. En relación a sus principales proveedores son entidades de consultoría, asesoría y gestión inmobiliaria, constructoras y otras relacionadas al giro de la empresa.

El domicilio fiscal y comercial de la entidad se sitúa en la 5 Avenida 11-42 Zona 10, Edificio Corporativo Americano, Oficina 1301.

V. Estructura organizacional de la entidad

La empresa cuenta con 38 colaboradores organizados en los departamentos y áreas que se detallan en el siguiente organigrama:



Fuente: Proyectos Verticales de Guatemala, S.A.

VI. Operaciones actuales de la entidad

Actualmente, la entidad ejecuta un proyecto denominado “Torre Madrid”, el cual consiste en un edificio de 10 niveles con 10 apartamentos en cada nivel, posee 5 sótanos para utilizarse como parqueos de los condóminos, cuenta un lobby, 4 salones de usos múltiples, gimnasio, área de lavandería y un restaurante en el techo del edificio.

VII. Personal clave en relación a la auditoría

Los encargados del gobierno de la entidad y el personal clave en relación a la auditoría a realizar son los siguientes:

- a. Lic. Mariano Florentino Girón Cáceres – Presidente Ejecutivo y Rep. Legal
- b. Lic. Roberto Alejandro Maldonado Rodas – Gerente General
- c. Lic. Mario Ricardo Estrada Quiñonez – Gerente Financiero
- d. Lic. Oscar Santiago Ramírez Sandoval – Auditor Interno
- e. P.C. César Fernando Contreras Martínez – Contador General

VIII. Inversiones de la entidad

En mayo de 2014 Proyectos Verticales de Guatemala, S.A. adquirió el 99.99% de las acciones de la entidad Desarrollos Urbanizados, S.A., la cual dentro de sus activos posee un terreno, que posteriormente en 2015 fue puesto en garantía hipotecaria de un préstamo que Proyectos Verticales de Guatemala, S.A. adquirió en una entidad bancaria. ⚡ = Riesgo identificado.

En diciembre de 2017 finalizó la fase de construcción del proyecto denominado Torre Madrid; adicionalmente, fueron entregados los primeros apartamentos

a sus respectivos condóminos. Derivado de lo anterior, se constituyó la entidad denominada Torre Madrid, S.A., con el objetivo de administrar las áreas comunes del proyecto indicado anteriormente. Proyectos Verticales de Guatemala, S.A. suscribió y pagó el 99.99% del capital en acciones de Torre Madrid, S.A., de las cuales entregará a sus respectivos clientes una acción por cada metro cuadrado de construcción vendido.

IX. Financiamiento

Las principales fuentes de financiamiento de la empresa comprenden los flujos de efectivo generados en el curso normal de operaciones y el proveniente de entidades bancarias; no obstante, para que estas entidades otorguen un crédito, se debe cumplir con ciertos requerimientos financieros, garantías prendarias, hipotecarias o fiduciarias, pagar altas tasas de interés, contar con referencias comerciales, entre otros.

X. Objetivos y estrategias

El objetivo principal de la entidad es ser una empresa líder en el desarrollo y promoción de bienes inmuebles, proporcionando satisfactores habitacionales a sus clientes y contribuyendo a mejorar la economía mediante la participación en el mercado y generación de empleo y valor.

Las estrategias de la entidad para alcanzar sus objetivos son mantener una constante investigación y desarrollo en proyectos inmobiliarios, innovar los inmuebles desarrollados, mantener los estándares de calidad, mejorar los productos actuales y realizar mercadeo de los mismos.

4.7.2 Estrategia global de auditoría

Proyectos Verticales de Guatemala, S.A.

Estrategia global de auditoría

Auditoría al estado de cambios en el patrimonio

Al 31 de diciembre de 2017

PT No.	A-2 1/2	Fecha
Elaborado por:	KADA	11/01/18
Revisado por:	EORS	12/01/18

REF. TÉCNICA: NIA 300

Aspecto	Situación del estado financiero	Efecto en la auditoría y en el informe
Aceptación del encargo y continuidad con el cliente.	No hay problemas para aceptar el encargo y continuar la relación con el cliente.	Ninguno.
Ética, incluyendo la independencia.	Ningún miembro del equipo de auditoría tiene interés en el cliente.	Ninguno.
Objetivo del trabajo.	Opinar sobre la razonabilidad del estado de cambios en el patrimonio.	Análisis de la opinión al concluir el trabajo de auditoría.
Marco de información financiera.	Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).	Evaluar aplicación y cumplimiento de las mismas.
Cambios importantes en el marco de referencia.	Ninguno.	Ninguno.
Moneda de presentación de la información financiera.	Los estados financieros son presentados en Quetzales.	Ninguno.
Trabajo de auditores internos.	La empresa cuenta con auditores internos.	Evaluar el control interno.
Requisitos de información por sector o industria.	Controles internos sobre lavado de dinero y otros activos y el financiamiento del terrorismo.	Cumplimiento de informes para la Superintendencia de Bancos.
Vínculos de controladora y subsidiarias.	Tiene subsidiarias.	Presentación de estados financieros consolidados.
Auditor predecesor.	No aplica. Somos auditores recurrentes.	Ninguno.
Financiamiento.	Préstamo con garantía hipotecaria en terreno de una de sus subsidiarias.	Evaluar el tratamiento de los costos financieros por intereses sobre préstamos y revelación de hipotecas.
Fechas de entrega de los informes.	Última fecha 26 de enero de 2018.	Cumplimiento de la fecha.

Proyectos Verticales de Guatemala, S.A.
 Estrategia global de auditoría
 Auditoría al estado de cambios en el patrimonio
 Al 31 de diciembre de 2017

PT No.	A-2 2/2	Fecha
Elaborado por:	KADA	11/01/18
Revisado por:	EORS	12/01/18

REF. TÉCNICA: NIA 300

I. Estimación de tiempo en horas hombre

No.	Equipo de trabajo	Trabajo asignado	Estimado	Real	Variación
1	Socio: Edvin Rodríguez	Asistir a reuniones preliminares de auditoría y presentar informe final de auditoría.	10	9	1
2	Gerente: Kevyn Díaz	Asistir a reuniones preliminares, planificación del encargo de auditoría y revisar el informe final de auditoría.	20	18	2
3	Senior: Isabel González	Ejecutar trabajo de campo y elaborar informe de auditoría.	30	31	(1)
4	Junior: Cristian López	Asistir en el trabajo de campo.	48	46	2
Totales			108	104	4

II. Calendario de actividades

No.	Actividad	Fecha
1	Reunión inicial equipo de auditoría	10/01/2018
2	Elaboración de la planificación de auditoría	11/01/2018
3	Ejecución de la auditoría	15/01/2018
4	Presentación de los resultados preliminares del trabajo	19/01/2018
5	Supervisión del trabajo	22/01/2018
6	Discusión de resultados con la dirección	22/01/2018
7	Elaboración y revisión de informes	23/01/2018
8	Entrega de informes	26/01/2018

4.7.3 Evaluación de control interno

Proyectos Verticales de Guatemala, S.A.
 Cuestionario de control interno
 Auditoría al estado de cambios en el patrimonio
 Al 31 de diciembre de 2017

PT No.	A-3 1/2	Fecha
Elaborado por:	MIGL	11/01/18
Revisado por:	KADA	12/01/18

Funcionario responsable: Lic. Mario Ricardo Estrada Quiñonez

Puesto o cargo: Gerente Financiero

REF. TÉCNICA NIA 315

No.	Descripción	SI	NO	Comentarios
1	¿Existe un registro de la escritura constitutiva y sus modificaciones que amparen el capital en acciones de la entidad?	X		
2	¿Los títulos de acciones que representan el capital social de la entidad son nominativos?	X		
3	¿Poseen un archivo específico para resguardar los títulos que respaldan el capital social de la empresa?	X		Se resguardan en archivo de presidencia ejecutiva el cual carece de algún patrón de seguridad para acceder al mismo. Deficiencia de CI No. 1 U B-14, 1/2.
4	¿Existe alguna restricción que afecte el capital social de la entidad por acuerdos de accionistas, préstamos, entre otros?		X	
5	¿Además de cada socio, existe alguna persona que tiene acceso a los títulos de acciones?	X		El gerente financiero, contador general, asesor legal y auditor interno.
6	¿La entidad cuenta con su respectivo libro de accionistas autorizado por el Registro Mercantil?	X		
7	¿Poseen un libro de actas en el cual se plasmen los acuerdos de los accionistas respecto de sus inversiones y cambios en los resultados acumulados?	X		
8	¿Se separa anualmente de la ganancia del ejercicio el 5% por reserva legal que requiere el Código de Comercio de Guatemala?	X		
9	¿Existe una adecuada comunicación a contabilidad de los acuerdos de los accionistas o de los administradores, que afecten las cuentas de patrimonio?	X		

Proyectos Verticales de Guatemala, S.A.
 Cuestionario de control interno
 Auditoría al estado de cambios en el patrimonio
 Al 31 de diciembre de 2017

PT No.	A-3 2/2	Fecha
Elaborado por:	MIGL	11/01/18
Revisado por:	KADA	12/01/18

Funcionario responsable: Lic. Mario Ricardo Estrada Quiñonez

Puesto o cargo: Gerente Financiero

REF. TÉCNICA NIA 315

No.	Descripción	SI	NO	Comentarios
10	¿Se revisa periódicamente el registro de los aumentos y disminuciones en el patrimonio de la entidad?		X	La administración no verificó el efecto contable y financiero de la no capitalización de los aportes anticipados de socios. <input checked="" type="checkbox"/> Deficiencia de CI No. 2 \cup B-14, 1/2.
11	¿Los acuerdos para modificar el capital en acciones se establece mediante una asamblea de accionistas?	X		
12	¿Existen informes de tasadores expertos, que respalden el superávit por revaluación de las propiedades, planta y equipo, incluido en patrimonio?	X		
13	¿Se reconocen los intereses por préstamos en el resultado del ejercicio de conformidad con la sección 25 de la NIIF para las PYMES?	X		Los costos financieros de intereses por préstamos han sido capitalizados. <input checked="" type="checkbox"/> Deficiencia de CI No. 3 \cup B-14, 2/2.
14	¿Existe un procedimiento para la autorización de pago de dividendos?	X		
15	¿Existe evidencia de la supervisión de los procesos y actividades?	X		

Nota:

Todas las preguntas que anteceden fueron verificadas por el auditor actuante.

4.7.4 Matriz de identificación y valoración de riesgos

Proyectos Verticales de Guatemala, S.A.
 Matriz de identificación y valoración de riesgos
 Auditoría al estado de cambios en el patrimonio
 Al 31 de diciembre de 2017

PT No.	A-4 1/4	Fecha
Elaborado por:	KADA	12/01/18
Revisado por:	EORS	15/01/18

REF. TÉCNICA NIA 315 y 330

Criterios para evaluar el riesgo de incorrección material, efectuado con base al juicio profesional del auditor:

I. Probabilidad de los riesgos inherente y de control

Medición	Ponderación	Aspectos
Bajo	1	Es remoto que ocurra.
Medio	2	Puede ocurrir en algún momento.
Alto	3	Existen indicios críticos de ocurrencia.

II. Impacto combinando del riesgo (riesgo inherente x riesgo de control)

Medición	Ponderación	Aspectos
Mínimo	1	Si existiera probablemente no tenga incidencia en el logro de los objetivos de la entidad.
Moderado	2 a 4	Puede afectar el logro de los objetivos de la entidad de forma significativa.
Crítico	6 a 9	Si ocurriese tiene incidencia material en el logro de los objetivos e incluso la continuidad de la entidad como empresa en funcionamiento.

III. Mapa de riesgos

Riesgo de control	1			
	2			
	3			
		1	2	3

Riesgo inherente

Impacto combinado		
Mínimo 1	Moderado 2 a 4	Crítico 6 a 9

Proyectos Verticales de Guatemala, S.A.
Matriz de identificación y valoración de riesgos
Auditoría al estado de cambios en el patrimonio
Al 31 de diciembre de 2017

PT No.	A-4 2/4	Fecha
Elaborado por:	KADA	12/01/18
Revisado por:	EORS	15/01/18

REF. TÉCNICA NIA 315 Y 330

No.	Indicio	Control	Riesgo	Probabilidad del riesgo					Impacto (combinado)	Acciones	
				Inherente		De control					
				Alto	Medio	Bajo	Alto	Medio			Bajo
1	Custodia y resguardo de los títulos de acciones.	Son custodiados y resguardados en un archivo que se ubica en la oficina del presidente ejecutivo.	Extravío, fraude y robo por custodia inadecuada.	X			X			Crítico	El acceso a los títulos de acciones está restringido, excepto para el presidente ejecutivo y accionistas.
2	Régimen y estatutos sociales.	La entidad se rige como una sociedad anónima y sus actos se realizan con base en su escritura social.	Restricciones legales, o contractuales por incumplimiento de régimen y estatutos sociales relacionados con los accionistas.	X			X			Crítico	Las resoluciones de la asamblea de accionistas son consignadas en el libro de actas de la entidad.
3	La integridad y veracidad de los aportes al capital social.	Existe un archivo en el cual se resguardan los documentos que dan validez a los aportes de capital indicados en la escritura social.	Aportes provenientes de fuentes ilícitas e información financiera fraudulenta.	X			X			Crítico	Son realizadas las verificaciones que corresponden en función de confirmar la integridad y veracidad de los aportes de socios.
4	Presentación del capital en acciones en circulación dentro del patrimonio.	Se realiza una conciliación en la que se describe el capital autorizado del que se deducen las acciones en cartera y las no suscritas ni pagadas.	Presentar y revelar inadecuadamente la composición del capital en acciones, generando así una incorrección material.					X		Mínimo	Se realiza un arqueo por lo menos cada dos meses de los títulos de acciones para determinar su actual estatus.

Proyectos Verticales de Guatemala, S.A.
Matriz de identificación y valoración de riesgos
Auditoría al estado de cambios en el patrimonio
Al 31 de diciembre de 2017

PT No.	A-4 4/4	Fecha
Elaborado por:	KADA	12/01/18
Revisado por:	EORS	15/01/18

REF. TÉCNICA NIA 315 Y 330

No.	Indicio	Control	Riesgo	Probabilidad del riesgo					Impacto (combinado)	Acciones	
				Inherente		De control					
				Alto	Medio	Bajo	Alto	Medio			Bajo
9	Efecto de cambios en políticas contables y correcciones de errores.	Estos efectos se reconocen dentro del patrimonio en los resultados de años anteriores.	Interpretar y aplicar políticas contables de forma inadecuada.	X			X			Crítico	Se realiza un análisis de las políticas contables aplicadas por la entidad.
10	Análisis de los movimientos en el patrimonio.	Se realiza una cédula de aumentos y disminuciones en el patrimonio.	Asientos contables sin soporte y registros no autorizados.		X		X			Moderado	Se efectúa revisión del soporte por los registros contables efectuados.
11	Traslado del resultado del ejercicio actual al rubro de resultados acumulados.	Separar la reserva legal del resultado del ejercicio, previo al traslado del mismo al rubro de resultados acumulados.	Incluir un resultado distinto al neto del ejercicio actual.			X		X		Mínimo	Revisión de los registros contables realizados.

4.7.5 Determinación de la importancia relativa

Proyectos Verticales de Guatemala, S.A.
 Determinación de la importancia relativa
 Auditoría al estado de cambios en el patrimonio
 Al 31 de diciembre de 2017

PT No.	A-5 1/2	Fecha
Elaborado por:	KADA	12/01/18
Revisado por:	EORS	15/01/18

REF. TÉCNICA NIA 320

Componentes del estado de cambios en el patrimonio	Monto	Importancia relativa
Capital en acciones	Q.16,000,000	61.31%
Aportes por capitalizar	Q. 7,576,625	29.03%
Superávit de revaluación	Q. 1,750,000	6.71%
Reserva Legal	Q. 48,805	0.19%
Resultados acumulados	Q. 719,861	2.76%
Total	Q.26,095,291 ↻ A-6 2/2	100%

^ ^

Para la auditoría del estado de cambios en el patrimonio al 31 de diciembre de 2017, de acuerdo a nuestra experiencia, son de importancia relativa los siguientes montos:

Descripción	Factor	Monto	Aproximación
Total patrimonio del grupo		Q.26,095,291	
Importancia relativa o materialidad	3%	Q. 782,859	Q. 783,000 ①
Error tolerable (alcance de ajustes)	1%	Q. 260,953	Q. 261,000 ②

① = La importancia relativa determinada para el estado de cambios en el patrimonio asciende a un monto de Q.783,000 ($Q.26,095,291 * 3\% = Q.782,859 = Q.783,000$) y comprende el valor máximo de aceptación por errores no corregidos a nivel de estado financiero.

② = El alcance de los ajustes para ésta auditoría asciende a un monto de Q.261,000 ($Q.26,095,291 * 1\% = Q.260,953 = Q.261,000$). Los montos por debajo de dicho valor, a nuestra consideración, no tienen importancia relativa a efectos de realizar ajustes de auditoría.

Enfoque de la auditoría:

En el presente encargo de auditoría centraremos nuestra atención en todos los componentes del estado de cambios en el patrimonio, por el hecho de que éstos representan la parte residual de los activos de la entidad una vez deducidos todos sus pasivos, demuestra el nivel de participación de los socios dentro de los activos de la empresa; así también, los resultados obtenidos de sus inversiones realizadas.

Proyectos Verticales de Guatemala, S.A.
 Determinación de la importancia relativa
 Auditoría al estado de cambios en el patrimonio
 Al 31 de diciembre de 2017

PT No.	A-5 2/2	Fecha
Elaborado por:	KADA	12/01/18
Revisado por:	EORS	15/01/18

REF. TÉCNICA NIA 320

El enfoque de las pruebas de auditoría será el siguiente:

- a. Se realizará un movimiento patrimonial de los aumentos y disminuciones habidos durante el período para su respectivo análisis.
- b. Confirmaciones a los accionistas.
- c. Arqueo de títulos de acciones.
- d. Revisión de escritura social y modificaciones.
- e. Revisión de libro de accionistas.
- f. Lectura de actas donde se constate el compromiso de aumentar el capital social por medio de los aportes por capitalizar.
- g. Revisión analítica del superávit por revaluación y cotejo con informes del tasador.
- h. Análisis del traslado del resultado del ejercicio a los resultados acumulados.
- i. Recalculo global de la reserva legal.

Enfoque de auditoría para cuentas relacionadas – intereses por préstamos (incidencia en el patrimonio por efectos en cambios en políticas contables y correcciones de errores contables).

Período de reconocimiento	Estado financiero afectado	Rubro	Monto
2016	Estado de situación financiera	Construcciones en proceso	Q. 1,154,289
2017	Estado de situación financiera	Construcciones en proceso	Q. 2,640,072
	Estado del resultado integral	Costos financieros	Q. 206,283
Total costos por préstamos al 31 de diciembre de 2017			Q. 4,000,644 ↻ A-6 2/2 ^

El enfoque de auditoría para los costos por préstamos es evaluar el tratamiento de los mismos de conformidad con las secciones 10 “Políticas, estimaciones y errores contables” y 25 “Costo por préstamos” de la NIIF para las PYMES, ya que los mismos fueron capitalizados como parte del costo de construcción del Proyecto “Torre Madrid”, cuya fase de construcción terminó en noviembre 2017. A partir de diciembre del referido periodo los costos por préstamos se reconocieron en el estado de resultados.

4.7.6 Plan de auditoría

Proyectos Verticales de Guatemala, S.A

Plan de auditoría

Auditoría al estado de cambios en el patrimonio

Al 31 de diciembre de 2017

PT No.	A-6 1/2	Fecha
Elaborado por:	KADA	12/01/18
Revisado por:	EORS	15/01/18

REF. TÉCNICA NIA 300

Cuenta	Saldo	Importancia relativa	Riesgo	Procedimientos de auditoría (respuesta al riesgo de incorrección material)		
				Naturaleza	Momento de realización	Extensión
Capital en acciones	Q. 16,000,000	61.31%	Derechos y obligaciones	Revisión de capital en acciones y otras cláusulas en la escritura social y sus modificaciones.	31/12/2017	100%
			Existencia e integridad	Arqueo de acciones. Confirmación de acciones. Revisión de libro de accionistas.	31/12/2017	100%
Aportes por capitalizar	Q. 7,576,625	29.03%	Clasificación y comprensibilidad	Revisión de la correcta clasificación de los aportes por capitalizar dentro del patrimonio, que estos no sean exigibles para su reintegro, es decir, que no sean pasivos.	31/12/2017	100%
Superávit de revaluación	Q. 1,750,000	6.71%	Valuación, presentación e integridad	Revisión de informes de revaluación. Efectuar recálculo y análisis de la cuenta de superávit de revaluación.	31/12/2017	100%

Proyectos Verticales de Guatemala, S.A.

Plan de auditoría

Auditoría al estado de cambios en el patrimonio

Al 31 de diciembre de 2017

PT No.	A-6 2/2	Fecha
Elaborado por:	KADA	12/01/18
Revisado por:	EORS	15/01/18

REF. TÉCNICA NIA 300

Cuenta	Saldo	Importancia relativa	Riesgo	Procedimientos de auditoría (respuesta al riesgo de incorrección material)		
				Naturaleza	Momento de realización	Extensión
Reserva legal	Q. 48,805	0.19%	Exactitud y valoración	Recálculo de la reserva legal.	31/12/2017	100%
Resultados acumulados	Q. 719,861	2.76%	Integridad	Realizar movimiento de patrimonio para verificar el correcto traslado del resultado del ejercicio a los resultados acumulados.	31/12/2017	100%
Total patrimonio	Q. 26,095,291 ↪ A-5 1/2	100%				
Elemento relacionado con correcciones de errores contables						
Intereses por préstamos	Q. 4,000,644 ↪ A-5 2/2	100%	Clasificación y comprensibilidad.	Revisión y análisis de política contable adoptada para los intereses por préstamos.	31/12/2017	100%

4.8 Ejecución de la auditoría

Proyectos Verticales de Guatemala, S.A.
Sumaria de Patrimonio
Auditoría al estado de cambios en el patrimonio
Al 31 de diciembre de 2017

PT No.	B	Fecha
Elaborado por:	CDLG	15/01/18
Revisado por:	MIGL	15/01/18

Cuentas	Ref.	Saldos contabilidad al 31/12/2016	Movimientos del periodo		Saldos contabilidad al 31/12/2017	Ajustes y reclasificaciones		Saldos auditoría al 31/12/2017
			Aumentos	Disminuciones		Debe	Haber	
Capital en acciones	B-2 a B-7	Q. 16,000,000			Q. 16,000,000			Q. 16,000,000
Aportes por capitalizar	B-8	Q. 7,576,625			Q. 7,576,625	B-13		-
Superávit de revaluación	B-9	-	Q. 1,750,000		Q. 1,750,000			Q. 1,750,000
Reserva legal	B-10	-	Q. 48,805		Q. 48,805			Q. 48,805
Resultados acumulados	B-11 y B-12	(Q. 110,505)	Q. 879,171	Q. 48,805	Q. 719,861	B-13	Q. 948,590	(Q. 2,125,910)
Totales		Q. 23,466,120	Q. 2,677,976	Q. 48,805	Q. 26,095,291	Q. 11,370,986	Q. 948,590	Q. 15,672,895
		∧	∧	∧	∧	∧	∧	∧

Conclusión:

Con base en los resultados de nuestras pruebas de Auditoría realizadas al estado de cambios en el patrimonio de Proyectos Verticales de Guatemala, S.A. con base en las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) y en nuestra evaluación del control interno en operación, concluimos que las cifras mostradas en la Cédula Sumaria de Patrimonio al 31/12/2017 están presentadas razonablemente en todos sus aspectos importantes de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

Proyectos Verticales de Guatemala, S.A.
Programa de auditoría
Auditoría al estado de cambios en el patrimonio
Al 31 de diciembre de 2017

PT No.	B-1	Fecha
Hecho por:	MIGL	15/01/18
Revisado por:	KADA	15/01/18

I. Objetivos de auditoría

- a. Comprobar la existencia de los componentes de patrimonio.
- b. Verificar los derechos y obligaciones que tiene la entidad con respecto a su patrimonio.
- c. Determinar que hayan sido registrados todos los hechos y transacciones de patrimonio.
- d. Establecer que los saldos de patrimonio hayan sido clasificados adecuadamente.
- e. Confirmar que las transacciones de patrimonio se hayan registrado en el período correcto.
- f. Comprobar la correcta valuación de los saldos de patrimonio.
- g. Constatar que los saldos de patrimonio hayan sido presentados de manera adecuada y que la información a revelar se exprese con claridad.

II. Procedimientos de auditoría

No.	Descripción del procedimiento	Ref.	Auditor	Tiempo en HH	
				Estimado	Real
1	Elaborar cédula sumaria de patrimonio que muestre sus aumentos y disminuciones.	B	CDLG	3	3
2	Realizar arqueo de los títulos de acciones y verificar su registro en libro de accionistas.	B-2	CDLG	6	6
3	Verificar la composición del capital en acciones indicado en la escritura social y sus modificaciones.	B-2	CDLG	3	3
4	Realizar confirmación a los accionistas respecto a los títulos de acciones que los acreditan como tales.	B-3, B-4, B-5, B-6 y B-7	CDLG	8	7
5	Constatar en actas de asamblea general de accionistas los planes para ampliar el capital social de la entidad mediante la conversión en acciones de los aportes por capitalizar.	B-8	CDLG	8	8
6	Comprobar que los importes incluidos en la cuenta de superávit de revaluación hayan sido registrados adecuadamente, conforme a los avalúos efectuados a las propiedades, planta y equipo de la entidad.	B-9	CDLG	4	3
7	Recalcular la reserva legal.	B-10	CDLG	1	1
8	Verificar el adecuado traslado del resultado del ejercicio a los resultados acumulados.	B, B-11	CDLG	4	4
9	Evaluar efectos de cambios en políticas contables y correcciones de errores por el reconocimiento de costos financieros de intereses por préstamos.	B-12	CDLG	8	8
10	Verificar la adecuada presentación de los componentes de patrimonio como tales.	B	CDLG	3	3

Proyectos Verticales de Guatemala, S.A.
Arqueo de títulos de acciones
Auditoría al estado de cambios en el patrimonio
Al 31 de diciembre de 2017

PT No.	B-2	Fecha
Elaborado por:	CDLG	15/01/18
Revisado por:	MIGL	16/01/18

Títulos emitidos a nombre de	Endoso a favor de	Título No.	Valor por acción	Cantidad acciones	Monto de la aportación	Tipo de acciones	Entidad emisora de las acciones	Cotejado en escritura social y en libro de accionistas	
								Si	No
Mariano Florentino Girón Cáceres	Sin endoso	001	Q. 100.00	109,900	Q. 10,990,000	Comunes	Proyectos Verticales de Guatemala, S.A.	X	
Francisco Augusto Mejía Coronado	Sin endoso	002	Q. 100.00	2,500	Q. 250,000	Comunes	Proyectos Verticales de Guatemala, S.A.	X	
Inversiones Inmobiliarias, S.A.	Sin endoso	003	Q. 100.00	2,500	Q. 250,000	Comunes	Proyectos Verticales de Guatemala, S.A.	X	
Desarrolladora Terrestre, S.A.	Sin endoso	004	Q. 100.00	45,100	Q. 4,510,000	Comunes	Proyectos Verticales de Guatemala, S.A.	X	
Capital en acciones según títulos de acciones arqueados				160,000	Q. 16,000,000	100%			
Capital autorizado, suscrito y pagado según contabilidad				160,000	Q. 16,000,000	<input checked="" type="checkbox"/>	✓ = Cotejado con diario mayor general (DMG).		
Diferencia				-	-	<input type="checkbox"/>	□ = Cotejado con documentos originales.		

El día 15 de enero de 2018 se arquearon los títulos de acciones que integran el capital social de la entidad Proyectos Verticales de Guatemala, S.A. custodiados por el Lic. Mariano Florentino Girón Cáceres, Presidente del Consejo de Administración, para lo cual también se tuvo a la vista el libro de accionistas y la escritura social de la entidad, obteniendo los resultados siguientes: Los títulos demuestran la propiedad y beneficio de los socios de la entidad Proyectos Verticales de Guatemala, S.A. en un 100%, durante el arqueo se observó que los títulos de acciones se encontraban resguardados en un archivo que carece de llaves o algún código de seguridad para su acceso **Deficiencia de CI No. 1** **B-14 1/2**). No habiendo más que hacer constar se entregan los títulos de acciones, libro de accionistas y escritura social a entera satisfacción de su custodio correspondiente.

(f) *Mariano Girón*
 Nombre de quien entrega:
 Lic. Mariano Florentino Girón Cáceres

(f) *Mariano Girón*
 Nombre de quien recibe:
 Lic. Mariano Florentino Girón Cáceres

(f) *C. Lopez*
 Nombre de quien arquea:
 Licda. María Isabel González López

Proyectos Verticales de Guatemala, S.A.
Control de confirmaciones a socios accionistas
Auditoría al estado de cambios en el patrimonio
Al 31 de diciembre de 2017

PT No.	B-3	Fecha
Elaborado por:	CDLG	16/01/18
Revisado por:	MIGL	18/01/18

No.	Socio Accionista	Ref.	Aporte de accionista	Participación en el capital	Confirmado conforme a DMG	Confirmado por otro monto	No confirmado	Total
1	Mariano Florentino Girón Cáceres	↪ B-4	Q. 10,990,000	68.69%	Q. 10,990,000 ⊕	-	-	Q. 10,990,000
2	Francisco Augusto Mejía Coronado	↪ B-5	Q. 250,000	1.56%	Q. 250,000 ⊕	-	-	Q. 250,000
3	Inversiones Inmobiliarias, S.A.	↪ B-6	Q. 250,000	1.56%	Q. 250,000 ⊕	-	-	Q. 250,000
4	Desarrolladora Terrestre, S.A.	↪ B-7	Q. 4,510,000	28.19%	Q. 4,510,000 ⊕	-	-	Q. 4,510,000
Auditado			Q. 16,000,000	100%	Q. 16,000,000 ⊕	-	-	Q. 16,000,000
No Auditado			-	0%	-	-	-	-
Total capital en acciones			Q. 16,000,000	100%	Q. 16,000,000	-	-	Q. 16,000,000

⊕ = Saldo confirmado efectivamente con terceros.

✓ = Cotejado con diario mayor general (DMG).

↪ = Suma vertical verificada.

Proyectos Verticales de Guatemala, S.A.
Confirmación accionista 1
Auditoría al estado de cambios en el patrimonio
Al 31 de diciembre de 2017

PT No.	B-4	Fecha
Hecho por:	CDLG	16/01/18
Revisado por:	MIGL	18/01/18

Proyectos Verticales de Guatemala, S.A.

5 Avenida 11-42 Zona 10, Edificio Corporativo Americano, Oficina 1301

Guatemala, 16 de enero de 2018

REF: 001

Licenciado
Mariano Florentino Girón Cáceres
Avenida Independiente 10-12 Zona 2

Estimado Licenciado:

Nuestros auditores externos Rodriguez y Vásquez Auditores y Consultores & Cía. Ltda., están realizando la auditoría a nuestro estado de cambios en el patrimonio por el período terminado el 31 de diciembre de 2017. En relación con su auditoría, ellos desean saber si usted es socio accionista de esta empresa. Favor proporcionarles la información que le requieren en el codo adjunto y que lo acredita a usted como tal.

Después de haber firmado y fechado su respuesta, envíela directamente a nuestros auditores a la siguiente dirección: Avenida Reforma 12-01 Zona 10, Edificio Montufar, Oficina 702, o bien al correo electrónico: mgonzalez@rvauditoresyc.com.gt lo más pronto posible.

Atentamente,

R. Maldonado

Lic. Roberto Alejandro Maldonado Rodas
Gerente General

Señores:
Rodriguez y Vásquez Auditores y Consultores & Cía. Ltda.
Presente

REF: 001

A continuación, les proporciono una breve descripción del título de acciones que me acredita como accionista en la entidad Proyectos Verticales de Guatemala, S.A.:

Título No.: 001
Emitido por: Proyectos Verticales de Guatemala, S.A.
No. de acciones: 109,900
Valor nominal de cada acción: Q.100.00
Total título de acciones: Q.10,990,000.00 Ⓞ Ⓜ **B-3**
Título emitido a nombre de: Mariano Florentino Girón Cáceres
Endosado a nombre de: No se encuentra endosado

Nombre: Mariano Florentino Girón Cáceres

Fecha: 18 de enero de 2018

Firma: *Mariano Girón*

Puesto: NO APLICA

Ⓞ = Saldo confirmado efectivamente con terceros.

Proyectos Verticales de Guatemala, S.A.
Confirmación accionista 2
Auditoría al estado de cambios en el patrimonio
Al 31 de diciembre de 2017

PT No.	B-5	Fecha
Hecho por:	CDLG	16/01/18
Revisado por:	MIGL	18/01/18

Proyectos Verticales de Guatemala, S.A.

5 Avenida 11-42 Zona 10, Edificio Corporativo Americano, Oficina 1301

Guatemala, 16 de enero de 2018

REF: 002

Ingeniero
Francisco Augusto Mejía Coronado
3 calle 10-25 Zona 10, Colonia Oakland

Estimado Ingeniero Mejía:

Nuestros auditores externos Rodríguez y Vásquez Auditores y Consultores & Cía. Ltda., están realizando la auditoría a nuestro estado de cambios en el patrimonio por el período terminado el 31 de diciembre de 2017. En relación con su auditoría, ellos desean saber si usted es socio accionista de esta empresa. Favor proporcionarles la información que le requieren en el codo adjunto y que lo acreditan a usted como tal.

Después de haber firmado y fechado su respuesta, envíela directamente a nuestros auditores a la siguiente dirección: Avenida Reforma 12-01 Zona 10, Edificio Montufar, Oficina 702, o bien al correo electrónico: mgonzalez@rvauditoresyc.com.gt lo más pronto posible.

Atentamente,

R. Maldonado

Lic. Roberto Alejandro Maldonado Rodas
Gerente General

Señores:
Rodríguez y Vásquez Auditores y Consultores & Cía. Ltda.
Presente

REF: 002

A continuación, les proporciono una breve descripción del título de acciones que me acredita como accionista en la entidad Proyectos Verticales de Guatemala, S.A.:

Título No.: 002
Emitido por: Proyectos Verticales de Guatemala, S.A.
No. de acciones: 250
Valor nominal de cada acción: Q.100.00
Total título de acciones: Q.250,000.00   **B-3**
Título emitido a nombre de: Francisco Augusto Mejía Coronado
Endosado a nombre de: No se encuentra endosado

Nombre: Francisco Augusto Mejía Coronado Fecha: 17 de enero de 2018

Firma: *F. Mejía* Puesto: NO APLICA

 = Saldo confirmado efectivamente con terceros.

Proyectos Verticales de Guatemala, S.A.
Confirmación accionista 3
Auditoría al estado de cambios en el patrimonio
Al 31 de diciembre de 2017

PT No.	B-6	Fecha
Hecho por:	CDLG	16/01/18
Revisado por:	MIGL	18/01/18

Proyectos Verticales de Guatemala, S.A.

5 Avenida 11-42 Zona 10, Edificio Corporativo Americano, Oficina 1301

Guatemala, 16 de enero de 2018

REF: 003

Lic. Esteban Adolfo Iturbide Ordoñez
Representante Legal
Inversiones Inmobiliarias, S.A.
6 Avenida 13-29 Zona 13, Edificio Torre Mundial, Oficina 901

Estimado Licenciado Iturbide:

Nuestros auditores externos Rodríguez y Vásquez Auditores y Consultores & Cía. Ltda., están realizando la auditoría a nuestro estado de cambios en el patrimonio por el período terminado el 31 de diciembre de 2017. En relación con su auditoría, ellos desean saber si Inversiones Inmobiliarias, S.A. es accionista de esta empresa. Favor proporcionarles la información que le es requerida en el codo adjunto a este documento.

Después de haber firmado y fechado su respuesta, envíela directamente a nuestros auditores a la siguiente dirección: Avenida Reforma 12-01 Zona 10, Edificio Montufar, Oficina 702, o bien al correo electrónico: mgonzalez@rvauditoresyc.com.gt lo más pronto posible.

Atentamente,

R. Maldonado

Lic. Roberto Alejandro Maldonado Rodas
Gerente General

Señores:
Rodríguez y Vásquez Auditores y Consultores & Cía. Ltda.
Presente

REF: 003

A continuación, les proporciono una breve descripción del título de acciones que acredita a la empresa Inversiones Inmobiliarias, S.A. como accionista en la entidad Proyectos Verticales de Guatemala, S.A.:

Título No.: 003
Emitido por: Proyectos Verticales de Guatemala, S.A.
No. de acciones: 2,500
Valor nominal de cada acción: Q.100.00
Total título de acciones: Q.250,000.00   **B-3**
Título emitido a nombre de: Inversiones Inmobiliarias, S.A.
Endosado a nombre de: No se encuentra endosado

Nombre: Esteban Adolfo Iturbide Ordoñez Fecha: 18 de enero de 2018

Firma: *E. Iturbide* Puesto: Representante Legal

 = Saldo confirmado efectivamente con terceros.

Proyectos Verticales de Guatemala, S.A.
Confirmación accionista 4
Auditoría al estado de cambios en el patrimonio
Al 31 de diciembre de 2017

PT No.	B-7	Fecha
Hecho por:	CDLG	16/01/18
Revisado por:	MIGL	18/01/18

Proyectos Verticales de Guatemala, S.A.

5 Avenida 11-42 Zona 10, Edificio Corporativo Americano, Oficina 1301

Guatemala, 16 de enero de 2018

REF: 004

Lic. Jorge Vinicio Lainez Sanabria
Representante Legal
Desarrolladora Terrestre, S.A.
6 Avenida 13-29 Zona 13, Edificio Torre Mundial, Oficina 901

Estimado Licenciado Lainez:

Nuestros auditores externos Rodríguez y Vásquez Auditores y Consultores & Cía. Ltda., están realizando la auditoría a nuestro estado de cambios en el patrimonio por el período terminado el 31 de diciembre de 2017. En relación con su auditoría, ellos desean saber si Inversiones Inmobiliarias, S.A. es accionista de esta empresa. Favor proporcionarles la información que le es requerida en el codo adjunto a este documento.

Después de haber firmado y fechado su respuesta, envíela directamente a nuestros auditores a la siguiente dirección: Avenida Reforma 12-01 Zona 10, Edificio Montufar, Oficina 702, o bien al correo electrónico: mgonzalez@rvauditoresyc.com.gt lo más pronto posible.

Atentamente,

R. Maldonado

Lic. Roberto Alejandro Maldonado Rodas
Gerente General

Señores:
Rodríguez y Vásquez Auditores y Consultores & Cía. Ltda.
Presente

REF: 004

A continuación, les proporciono una breve descripción del título de acciones que acredita a la empresa Desarrolladora Terrestre, S.A. como accionista en la entidad Proyectos Verticales de Guatemala, S.A.:

Título No.: 004
Emitido por: Proyectos Verticales de Guatemala, S.A.
No. de acciones: 45,100
Valor nominal de cada acción: Q.100.00
Total título de acciones: Q.4,510,000.00 ◉ ◉ **B-3**
Título emitido a nombre de: Desarrolladora Terrestre, S.A.
Endosado a nombre de: No se encuentra endosado

Nombre: Jorge Vinicio Lainez Sanabria Fecha: 18 de enero de 2018

Firma: *J. Sanabria* Puesto: Representante Legal

◉ = Saldo confirmado efectivamente con terceros.

Proyectos Verticales de Guatemala, S.A.
Cédula analítica de aportes por capitalizar
Auditoría al estado de cambios en el patrimonio
Al 31 de diciembre de 2017

PT No.	B-8	Fecha
Hecho por:	MIGL	17/01/18
Revisado por:	KADA	18/01/18

I. Objetivo

Determinar que los aportes por capitalizar reconocidos por la administración como parte integral del patrimonio de la entidad al 31 de diciembre de 2017, hayan sido realizados en el sentido de ampliar el capital en acciones y que estos no sean exigibles para su reintegro.

II. Análisis

Durante el mes de septiembre de 2016 se realizaron 4 depósitos con cheques en las cuentas bancarias de la entidad, lo cual fue utilizado para financiar parte de los costos de construcción del proyecto denominado "Torre Madrid" y que a continuación se detallan:

Fecha	Documento	Descripción	Monto
20/09/2016	2563485	Aporte socio Mariano Florentino Girón Cáceres	Q. 1,800,000
20/09/2016	2563486	Aporte socio Francisco Augusto Mejía Coronado	Q. 1,800,000
20/09/2016	2568257	Aporte socio Inversiones Inmobiliarias, S.A.	Q. 2,176,625
20/09/2016	2568258	Aporte socio Desarrolladora Terrestre, S.A.	Q. 1,800,000
Total Aportes por capitalizar 31 de diciembre de 2017			Q. 7,576,625

Las transacciones anteriormente descritas fueron realizadas en calidad de un aporte social a la entidad por parte de sus socios accionistas, para su capitalización mediante de la emisión de acciones en el primer semestre del período 2017, lo cual fue establecido por medio de acta de asamblea general de accionistas de fecha 20 de septiembre de 2016. 

Se verificó que los aportes realizados por dichos accionistas al 31 de diciembre de 2017 aún figuran dentro del rubro de aportes por capitalizar, se consultó con el gerente financiero e indicó que dicha capitalización fue suspendida mediante acta de asamblea de accionistas 24 de enero de 2017.  En adición, se reintegrará el valor de dichos aportes en su totalidad a cada accionista durante el período 2018. Es importante indicar que la administración no realizó el análisis financiero y contable del efecto por la no capitalización de dichos aportes en los estados financieros.  **Deficiencia de CI No. 2 U B-14 1/2**

En atención a la sección 22 Pasivos y Patrimonio de la NIIF para las PYMES en su apartado 22.7 y literal "a" indica que, si una entidad recibe efectivo u otros recursos antes que se emitan los instrumentos de patrimonio, y no se pueda requerir a la entidad el reembolso del efectivo o de los otros recursos recibidos, la entidad reconocerá el incremento en el patrimonio en la medida de la contraprestación recibida. En el caso de Proyectos Verticales de Guatemala, S.A. dicha premisa no se cumple, por lo que los aportes realizados por dichos socios se deben reconocer como un pasivo desde el período en el que ocurrió la transacción, es decir, de forma retroactiva, de conformidad con la sección 10 Políticas, estimaciones y errores contables de la NIIF para las PYMES, en sus párrafos 10.20 y 10.21.

III. Conclusión

Con base en los procedimientos de auditoría realizados, se determinó que los aportes por capitalizar al 31 de diciembre de 2017, no cumplen con el principio de no ser exigibles para su reintegro como lo indica la sección 22 Pasivos y Patrimonio de la NIIF para las PYMES en su apartado 22.7 y literal "a"; en adición, dichos aportes no se capitalizarán y serán reintegrados a los accionistas, por lo tanto se debe realizar la respectiva corrección de manera retroactiva (párrafo 10.20 y 10.21 de la NIIF para las PYMES), reclasificándose como un pasivo bajo el nombre de cuentas por pagar a socios, y para ello se propone: **RECLASIFICACIÓN 1 U B-13 1/2.**  = **Cotejado con documentos originales.**

Proyectos Verticales de Guatemala, S.A.
Cédula analítica del superávit de revaluación
Auditoría al estado de cambios en el patrimonio
Al 31 de diciembre de 2017

PT No.	B-9	Fecha
Hecho por:	CDLG	18/01/18
Revisado por:	MIGL	18/01/18

I. Objetivo

Comprobar que los importes incluidos en la cuenta de superávit de revaluación al 31 de diciembre de 2017, correspondan a avalúos efectuados a las propiedades, planta y equipo de la entidad, que los mismos se encuentren debidamente documentados con un informe de valuación efectuado por un tasador profesional independiente y, verificar el adecuado tratamiento de los impuestos relacionados.

II. Análisis

La entidad efectuó una revaluación a los terrenos que posee, por lo cual procedimos a efectuar el recálculo del ajuste por revaluación y de esa forma validar los saldos al 31 de diciembre de 2017.

Descripción	Valores del inmueble		Superávit de revaluación
	Antes de la revaluación	Después de la revaluación	
Terreno Zona 10	Q. 1,500,000 ✓	Q. 3,250,000 ①	Q. 1,750,000
Saldo según contabilidad			Q. 1,750,000 ✓
Diferencia			-

Para efectos de nuestra auditoría, fue solicitado el informe de revaluación emitido por un experto en el tema, para confirmar que el incremento al valor de dicho activo haya sido documentado adecuadamente y sea comprobable; a continuación, se presenta un resumen del mismo:

- No de avalúo: 2334-31-12-2017
- Valuador: Consultores en Avalúos, S.A.
- Fecha: 31 de diciembre de 2017
- Ubicación del terreno: 13 Avenida 14-07 Oakland, Zona 10, Guatemala Ciudad.
- Tipo de valuación: Comercial
- Valor del terreno: Q.3,250,000 ①

Por otra parte, se verificó que el nuevo valor del inmueble haya sido inscrito en la Matrícula Fiscal de la Dirección de Catastro y Avalúos de Bienes Inmuebles para efectos del pago del Impuesto Único Sobre Inmuebles. Observamos dicha matrícula y se obtuvo la siguiente información:

- Matrícula fiscal: GT 56486
- Finca: GT54 ✓ = Cotejado con diario mayor general (DMG).
- Folio: Z10-1564 ^ = Suma vertical verificada.
- Municipalidad: Ciudad de Guatemala
- Valor del terreno: Q.3,250,000

Es importante indicar que, de conformidad con el artículo 84, numeral 2 y literal "b" de la Ley de Actualización Tributaria, el superávit que se obtiene de las revaluaciones efectuadas a las propiedades, planta y equipo, está sujeto al pago del Impuesto Sobre la Renta, en la categoría de Ganancias de Capital, con una tasa impositiva del 10%. No obstante, dicho requerimiento no es aplicable a las revaluaciones de bienes inmuebles, por el hecho que se debe pagar el Impuesto Único Sobre Inmuebles correspondiente. En este caso, se verificó que la entidad utilizó de manera adecuada el criterio anteriormente descrito para el superávit de revaluación determinado.

III. Conclusión

Con base en los procedimientos de auditoría realizados, se determinó que los saldos al 31 de diciembre de 2017 de superávit de revaluación son razonables, están debidamente documentados con su respectivo avalúo y se ha cumplido con los correspondientes requerimientos tributarios adecuadamente.

Proyectos Verticales de Guatemala, S.A.
Recálculo de la reserva legal
Auditoría al estado de cambios en el patrimonio
Al 31 de diciembre de 2017

PT No.	B-10	Fecha
Hecho por:	CDLG	18/01/18
Revisado por:	MIGL	18/01/18

Ganancia neta del ejercicio 2017 (base fiscal)	Q. 976,105	①
Porcentaje para Reserva Legal Artículo 36 Código de Comercio	5%	
Saldo según auditoría	<u>Q. 48,805</u>	
Saldo según contabilidad	Q. 48,805	✓
Diferencia	<u>-</u>	
	<u>^</u>	

① = Cotejado en estado de resultados fiscal por el período terminado 31/12/2017.

✓ = Cotejado con diario mayor general (DMG).

^ = Suma vertical verificada.

Proyectos Verticales de Guatemala, S.A.
Cédula de movimientos en los resultados acumulados
Auditoría al estado de cambios en el patrimonio
Al 31 de diciembre de 2017

PT No.	B-11	Fecha
Hecho por:	CDLG	18/01/18
Revisado por:	MIGL	18/01/18

Saldo resultados acumulados al 31/12/2016	(Q.110,505)	≠
(+) Aumentos		
Ganancia neta del período – Proyectos Verticales de Guatemala, S. A.	Q. 879,171	①
Subtotal	<u>Q. 768,666</u>	
(-) Disminuciones		
Efecto por separación del 5% de la utilidad fiscal 2017 en concepto de reserva legal – Proyectos Verticales de Guatemala, S.A.	(Q. 48,805)	✓
Saldo resultados acumulados al 31/12/2017 según auditoría	<u>Q.719,861</u>	
Saldo resultados acumulados al 31/12/2017 según contabilidad	Q.719,861	✓
Diferencia	<u><u>-</u></u>	^

① = Cotejado en estado de resultados por el período terminado al 31/12/2017 de Proyectos Verticales de Guatemala, S.A.

≠ = Cotejado con papeles de trabajo del año anterior.

✓ = Cotejado con diario mayor general (DMG).

^ = Suma vertical verificada.

Proyectos Verticales de Guatemala, S.A.
Análítica de correcciones de errores en períodos anteriores
Auditoría al estado de cambios en el patrimonio
Al 31 de diciembre de 2017

PT No.	B-12 1/2	Fecha
Hecho por:	CDLG	19/01/18
Revisado por:	MIGL	19/01/18

I. Objetivo

Determinar la existencia de costos financieros en concepto de intereses por préstamos que la entidad posea y que éstos hayan sido reconocidos sin excepción alguna, como un gasto en resultados en el período en el que se haya incurrido en ellos.

II. Análisis

La entidad adquirió un préstamo con el Banco Empresarial, S.A. el 10 de enero de 2015 por un monto de Q.39,700,000 con el objetivo de financiar la construcción del proyecto inmobiliario denominado “Torre Madrid”, con una tasa anual de interés nominal variable inicial del 6% equivalente a una tasa anual efectiva del 6.17% sobre saldos adeudados. La garantía del préstamo es hipotecaria y el vencimiento del mismo es el 9 de enero de 2025.

Los costos financieros por los intereses del referido préstamo fueron capitalizados como parte integral del costo del Proyecto “Torre Madrid” cuya fase de construcción terminó en noviembre de 2017. A partir del mes de diciembre del mismo año los intereses por préstamos que han surgido se reconocieron en el resultado del período. A continuación, se cuantifican dichos costos financieros:

Período de reconocimiento	Estado financiero afectado	Rubro	Monto
Ene-Dic. 2016	Estado de situación financiera	Construcciones en proceso	Q. 1,154,289
Ene-Nov. 2017	Estado de situación financiera	Construcciones en proceso	Q. 2,640,072
Diciembre 2017	Estado del resultado integral	Costos financieros	Q. 206,283
Total costos por préstamos al 31 de diciembre de 2017			Q. 4,000,644

Es importante mencionar que al finalizar el proceso de construcción de dicho proyecto la totalidad de los costos de construcción fueron trasladados al rubro de “inventario propiedad horizontal”.

En atención a la Sección 25 “Costos por Préstamos” de la NIIF para las PYMES, apartado 25.2, se requiere que todos los costos por préstamos sean reconocidos como un gasto en resultados en el período en el que se incurre en ellos, por lo que haber capitalizado los intereses por préstamos es impropio y se considera un error en la aplicación de una política contable de conformidad con el apartado 10.20 de la sección 10 “Políticas, Estimaciones y Errores Contables” de la NIIF para las PYMES; por lo tanto, dicho error se debe corregir de forma retroactiva para él o los períodos anteriores en los que se originó, reexpresado la respectiva información comparativa, incluyendo los impuestos diferidos por las diferencias temporarias que se deriven, con base en la Sección 29 “Impuesto a las Ganancias” de la NIIF para las PYMES apartados 29.8, 29.12, 29.27 y 29.35.

III. Conclusión

Con base en los procedimientos de auditoría realizados, se determinó que existen intereses por préstamos que fueron capitalizados en los períodos 2016 y 2017 como parte del costo de construcción del proyecto denominado “Torre Madrid”, dichos intereses debieron registrarse en los resultados de cada período aplicable, por lo que se deben corregir reexpresando la información financiera de manera retroactiva, y para ello se proponen: **AJUSTES 1,2, 3 Y 4 U B-13.**

Proyectos Verticales de Guatemala, S.A.
 Análítica de correcciones de errores en períodos anteriores
 Auditoría al estado de cambios en el patrimonio
 Al 31 de diciembre de 2017

PT No.	B-12 2/2	Fecha
Hecho por:	CDLG	19/01/18
Revisado por:	MIGL	19/01/18

V. Determinación de los importes de intereses por préstamos que habían sido capitalizados y deben ser reconocidos en los resultados del período en el que fueron generados.

Período	Rubro afectado intereses por préstamos	Monto	Ref.
2016	Construcciones en proceso	Q. 1,154,289	①
2017	Inventarios propiedad horizontal	Q. 2,640,072	②
Diciembre 2017	Costos financieros (gasto)	Q. 206,283	③

- ① = Por este valor propongo **AJUSTE No. 1 ∪ B-13 1/2**
- ② = Por este valor propongo **AJUSTE No. 3 ∪ B-13 2/2**
- ③ = Por este valor no se propone ajuste ya que los intereses por préstamos correspondientes al mes de diciembre 2017, fueron reconocidos en el resultado de dicho periodo de conformidad con la sección 25 "Intereses por Préstamos" de la NIIF para las PYMES, apartado 25.2.

VI. Determinación del impuesto a las ganancias diferido por la corrección del error en la utilización de la política contable para el reconocimiento de los intereses por préstamos.

Período	Base fiscal	Base financiera	Diferencias temporarias	ISR diferido 25%	Ref.	Clasificación
2016	-	Q.1,154,289	(Q.1,154,289)	(Q. 288,572)	④	Activo
2017	-	Q.2,640,072	(Q.2,640,072)	(Q. 660,018)	⑤	Activo

- ④ = Por este valor propongo **AJUSTE No. 2 ∪ B-13 1/2**
- ⑤ = Por este valor propongo **AJUSTE No. 4 ∪ B-13 2/2**

VII. Determinación del efecto total en el patrimonio de la entidad por la corrección del error en la aplicación de la política contable por intereses por préstamos

Período	Intereses por préstamos	ISR diferido activo	Monto
2016	Q. 1,154,289	(Q. 288,572)	Q. 865,717
2017	Q. 2,640,072	(Q. 660,018)	Q. 1,980,054
Totales	Q. 3,794,361	(Q. 948,590)	Q. 2,845,771 ⑥

- ⑥ = El patrimonio de la entidad tendrá una reducción de Q.2,845,771 al 31 de diciembre de 2017 por el efecto de la corrección del error en la utilización de la política contable para intereses por préstamos. Es importante indicar que al 31 de diciembre de 2016 se propusieron ajustes para corregir los saldos a dicha fecha, sin embargo, la administración no los aceptó y al no ser material el efecto de los mismos en los estados financieros tomados en su conjunto, se emitió una opinión de auditoría no modificada.

Al 31 de diciembre de 2017 la administración aprobó la corrección del error contable en su totalidad. No obstante, el no haber reconocido inicialmente en resultados dichos costos financieros representa un incumplimiento a los requerimientos de información que establece la NIIF para las PYMES. **☒ Deficiencia de CI No. 4 ∪ B-14 2/2.**

Proyectos Verticales de Guatemala, S.A.
 Cédula de ajustes y reclasificaciones
 Auditoría al estado de cambios en el patrimonio
 Al 31 de diciembre de 2017

PT No.	B-13 1/2	Fecha
Hecho por:	MIGL	17/01/18
Revisado por:	KADA	22/01/18

Ref.	Descripción	Ajustes y reclasificaciones		Comentario del cliente
		Debe	Haber	
I. Ajustes y reclasificaciones para reexpresar saldos al 31/12/2016				
B-8	Reclasificación No. 1			Estoy de acuerdo y se ajustarán los valores propuestos.
	Aportes por capitalizar	Q.7,576,625		
	a: Cuentas por pagar a socios		Q.7,576,625	
	Sumas iguales	Q.7,576,625	Q.7,576,625	
Referencia técnica: Sección 22 Pasivos y Patrimonio de la NIIF para las PYMES, apartado 22.7 y literal "a". Los aportes no serán capitalizados, por lo tanto, se deben reconocer como un pasivo bajo el nombre de cuentas por pagar a socios, de forma retroactiva (apartados 10.20 y 10.21 NIIF para las PYMES, Sección 10 Políticas, Estimaciones y Errores Contables).				
B-12 2/2	Ajuste No. 1			Estoy de acuerdo y se ajustarán los valores que fueron propuestos.
	Intereses sobre préstamos	Q.1,154,289		
	a: Construcciones en proceso		Q.1,154,289	
	Sumas iguales	Q.1,154,289	Q.1,154,289	
Referencia técnica: Sección 10 Políticas, Estimaciones y Errores Contables de la NIIF para las PYMES, apartados 10.20 y 10.21. Para corregir los intereses por préstamos correspondientes al período 2016 capitalizados en el rubro de construcciones en proceso. Los intereses debieron reconocerse en resultados, de conformidad con la Sección 25 Costos por Préstamos de la NIIF para las PYMES, apartado 25.10.				
B-12 2/2	Ajuste No. 2			Estoy de acuerdo y se ajustarán los valores que fueron propuestos.
	ISR diferido activo	Q. 288,572		
	a: Impuesto a las ganancias		Q. 288,572	
	Sumas iguales	Q. 288,572	Q. 288,572	
Referencia técnica: Sección 10 Políticas, Estimaciones y Errores Contables de la NIIF para las PYMES, apartados 10.20 y 10.21. Para registrar el efecto del impuesto sobre la renta diferido correspondiente a las diferencias temporarias (apartados 29.8, 29.12, 29.27 y 29.35 NIIF para las PYMES, Sección 29 Impuesto a las Ganancias) entre la base financiera y fiscal generada por los intereses de préstamos, indicados en el ajuste No. 1.				

Proyectos Verticales de Guatemala, S.A.
 Cédula de ajustes y reclasificaciones
 Auditoría al estado de cambios en el patrimonio
 Al 31 de diciembre de 2017

PT No.	B-13 2/2	Fecha
Hecho por:	MIGL	17/01/18
Revisado por:	KADA	22/01/18

Ref.	Descripción	Ajustes y reclasificaciones		Comentario del cliente
		Debe	Haber	
II. Ajustes para saldos al 31/12/2017				
B-12 2/2	Ajuste No. 3			Estoy de acuerdo y se ajustarán los valores que fueron propuestos.
	Intereses sobre préstamos	Q.2,640,072		
	a: Inventario propiedad horizontal		Q.2,640,072	
	Sumas iguales	Q.2,640,072	Q.2,640,072	
Referencia técnica: Sección 10 Políticas, Estimaciones y Errores Contables de la NIIF para las PYMES, apartados 10.20 y 10.21. Para corregir los intereses por préstamos capitalizados en el rubro de construcciones en proceso y posteriormente reclasificados en la cuenta de inventario propiedad horizontal. Los intereses debieron reconocerse en resultados 2017, de conformidad con la Sección 25 Costos por Préstamos de la NIIF para las PYMES, apartado 25.10.				
B-12 2/2	Ajuste No. 4			Estoy de acuerdo y se ajustarán los valores que fueron propuestos.
	ISR diferido activo	Q. 660,018		
	a: Impuesto a las ganancias		Q. 660,018	
	Sumas iguales	Q. 660,018	Q. 660,018	
Referencia técnica: Sección 10 Políticas, Estimaciones y Errores Contables de la NIIF para las PYMES, apartados 10.20 y 10.21. Para registrar el efecto del impuesto sobre la renta diferido correspondiente a las diferencias temporarias (apartados 29.8, 29.12, 29.27 y 29.35 NIIF para las PYMES, Sección 29 Impuesto a las Ganancias) entre la base financiera y fiscal generada por los intereses de préstamos, indicados en el ajuste No. 3.				

Proyectos Verticales de Guatemala, S.A.
Cédula de deficiencias de control interno
Auditoría al estado de cambios en el patrimonio
Al 31 de diciembre de 2017

PT No.	B-14 1/2	Fecha
Elaborado por:	CDLG	15/01/18
Revisado por:	MIGL	22/01/18

No.	Ref.	Observación	Recomendación	Comentario del cliente
		Resguardo inadecuado de títulos de acciones		
1	 A-3 1/2 y B-2	Los títulos de acciones que integran el capital social de la entidad son resguardados en un archivo de presidencia ejecutiva, el cual carece de llave, código de seguridad o patron alguno, que limite el acceso y consulta únicamente al custodio respectivo, socios del grupo u otro personal autorizado.	Resguardar los títulos de acciones de la entidad en una cajilla de seguridad u otro archivo en su caso, que posea algún patrón de desbloqueo, contraseña o llave para restringir el acceso a los mismos y limitarlo únicamente al custodio, socios, u otro personal autorizado, pues son documentos de carácter confidencial que pueden ser objeto de fraude.	De acuerdo, será implementada la recomendación.
		Revisión y supervisión contable no oportuna		
2	 A-3 2/2, y B-8	Se determinó que al 31 de diciembre de 2017 los anticipos de socios para futuras capitalizaciones reconocidos en el patrimonio y que ascienden a Q.7,576,625, con base en el acta de asamblea de accionistas de fecha 24 de enero de 2017 no serán capitalizados como inicialmente se había establecido; en cambio, se reintegrarán a cada socio, por lo que estos aportes debieron reclasificarse como una cuenta por pagar a socios y para ello se propuso el respectivo ajuste de auditoría, el cual fue aceptado por la administración. No obstante, lo anteriormente expuesto evidencia que no se le fue dado el seguimiento contable adecuado a los indicados aportes, lo que indica que no se realiza una revisión y supervisión contable de manera oportuna.	Realizar un adecuado seguimiento a las transacciones y otra información que formen parte integral de los estados financieros de la entidad, a través de una revisión y supervisión contable oportuna, con el objetivo de hacer los ajustes y reclasificaciones necesarios dentro del período contable que corresponda y con ello, presentar resultados razonables respecto de la información financiera pertinente.	De acuerdo, será implementada la recomendación.

Proyectos Verticales de Guatemala, S.A.
Cédula de deficiencias de control interno
Auditoría al estado de cambios en el patrimonio
Al 31 de diciembre de 2017

PT No.	B-14 2/2	Fecha
Elaborado por:	CDLG	15/01/18
Revisado por:	MIGL	22/01/18

No.	Ref.	Observación	Recomendación	Comentario del cliente
			Reincidencia en el incumplimiento de la Sección 25 “Costos por Préstamos” de la NIIF para las PYMES	
3	<p>↪ A-3 2/2 y B-12 2/2</p>	<p>Al 31 de diciembre de 2017 la entidad había capitalizado como parte del costo de construcción del proyecto de apartamentos “Torre Madrid”, intereses por préstamos equivalentes a Q.3,794,361, integrados por saldos distribuidos en Q.2,640,072 para 2017 y Q.1,154,289 para 2016; no obstante, se propusieron los respectivos ajustes de auditoría para corregir dichos saldos, reconociéndose éstos en resultados de los períodos aplicables conforme a la sección 25 “Costos por Préstamos” de la NIIF para las PYMES; dichos ajustes fueron aceptados. Cabe resaltar que al 31 de diciembre de 2016 se detectó dicha incorrección; sin embargo, los ajustes propuestos a dicha fecha no fueron aceptados y al ser inmateriales para el conjunto completo de estados financieros, no afectaron la opinión de auditoría para dicho año. Lo anterior evidencia que la entidad omitió durante 2 períodos los requerimientos de la Sección 25 “Costos por Préstamos” de la NIIF para las PYMES, lo cual en algún momento, debido a su acumulación, pudo haber sido una incorrección material para los estados financieros.</p>	<p>Aplicar cada una de las secciones de la NIIF para las PYMES aplicables a la empresa, sin excepción alguna en la preparación de los estados financieros correspondientes, con el fin de cumplir con los requerimientos de información que establece dicho marco de información financiera, de manera oportuna y con ello, evitar incorrecciones que pudiesen llegar a ser materiales.</p>	<p>De acuerdo, será implementada la recomendación.</p>

Proyectos Verticales de Guatemala, S.A.
Análisis de la opinión de auditoría
Auditoría al estado de cambios en el patrimonio
Al 31 de diciembre de 2017

PT No.	B-15 1/2	Fecha
Hecho por:	KADA	22/01/18
Revisado por:	EORS	22/01/18

REF. TÉCNICA NIA 450 Y 700

I. Opinión emitida

Hemos concluido la auditoría del estado de cambios en el patrimonio de Proyectos Verticales de Guatemala, S.A. por el período terminado el 31 de diciembre de 2017. Fueron presentados los ajustes de auditoría (**ver en B-13**) al Consejo de Administración, el cual decidió “**SI ACEPTAR LOS AJUSTES DE AUDITORÍA**”, por lo tanto, se emite una opinión de auditoría “**NO MODIFICADA**”.

La opinión de auditoría para el juego completo de estados financieros fue “**NO MODIFICADA**”, por lo que de acuerdo a la NIA 805, no existe ninguna implicación o restricción en emitir el tipo de opinión de auditoría, descrita en el párrafo anterior, para el correspondiente estado de cambios en el patrimonio.

Guatemala, 22 de enero de 2018.

K. Arqueta

(f) Gerente de Auditoría

Proyectos Verticales de Guatemala, S.A.
Análisis de la opinión de auditoría
Auditoría al estado de cambios en el patrimonio
Al 31 de diciembre de 2017

PT No.	B-15 2/2	Fecha
Hecho por:	KADA	22/01/18
Revisado por:	EORS	22/01/18

REF. TÉCNICA NIA 450 Y 705

El efecto de la no aceptación de los ajustes de auditoría habría sido el siguiente:

Componente	Saldos ajustados (auditoría)	Saldos no ajustados (contabilidad)	Variación
Capital en acciones	Q. 16,000,000	Q. 16,000,000	-
Aportes por capitalizar	-	Q. 7,576,625	(Q. 7,576,625)
Superávit de revaluación	Q. 1,750,000	Q. 1,750,000	-
Reserva legal	Q. 48,805	Q. 48,805	-
Resultados acumulados	(Q. 2,125,910)	Q. 719,861	(Q. 2,845,771)
Total patrimonio	Q. 15,672,895 UB ^	Q. 26,095,291 UB ^	(Q.10,422,396) ^

Explicación:

El estado de cambios en el patrimonio de la entidad contendría incorrecciones que tomadas en su conjunto ascenderían a Q.10,422,396, lo que representaría el 66% del total de patrimonio en función de los saldos ajustados de auditoría, lo cual se catalogaría como incorrecciones materiales y generalizadas, por lo tanto, la calificación de la opinión de auditoría hubiese sido “**DESFAVORABLE**”.

II. Importancia relativa para opinión de auditoría

De acuerdo a nuestra experiencia, los niveles de importancia relativa o materialidad para la opinión de auditoría son los siguientes:

Rango	Efecto
0.01 – 3%	Inmaterial o trivial
3.01– 20%	Material
20.01 % o más	Material y generalizado

4.9 Carta de representación

REF. TÉCNICA NIA 580

Guatemala, 22 de enero de 2018

Señor

Edvin Omar Rodriguez Samayoa

Rodriguez y Vásquez Auditores y Consultores & Cía. Ltda.

Presente

Estimado Sr. Rodriguez:

Esta carta de manifestaciones se proporciona en relación con su auditoria del estado de cambios en el patrimonio de Proyectos Verticales de Guatemala, S.A. correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, a efectos de expresar una opinión sobre si el citado estado financiero se presenta fielmente, en todos sus aspectos materiales, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

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

I. Estado de cambios en el patrimonio

Hemos cumplido nuestras responsabilidades, tal como se establecen en los términos del encargo de auditoría de fecha 31 de diciembre de 2017, con respecto a la preparación del estado de cambios en el patrimonio conforme a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas

Entidades (NIIF para las PYMES); en concreto, el estado de cambios en el patrimonio expresa la imagen fiel de conformidad con dicha norma.

- Las hipótesis significativas que hemos empleado en la realización de estimaciones contables, incluidas las estimaciones medidas al valor razonable, son razonables.
- Todos los hechos posteriores a la fecha del estado de cambios en el patrimonio y con respecto a los que la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades exige un ajuste, o que sean revelados, han sido ajustados o revelados.
- Los efectos de las incorrecciones materiales no corregidas, individualmente o de forma agregada son inateriales, ni individualmente ni de forma agregada para el estado de cambios en el patrimonio.

II. Información proporcionada

- Le hemos proporcionado acceso a toda la información de la que tenemos conocimiento y que es relevante para la preparación del estado de cambios en el patrimonio, tal como registros, documentación y otro material; asimismo, información adicional que nos han solicitado para fines de la auditoría; y acceso ilimitado a las personas de la entidad de las cuales usted consideró necesario obtener evidencia de auditoría.
- Todas las transacciones referentes al estado de cambios en el patrimonio se han registrado y se reflejan en dicho estado financiero.
- Le hemos revelado los resultados de nuestra valoración del riesgo de que el estado de cambios en el patrimonio puede contener una incorrección material debido a fraude.
- Le hemos revelado toda la información relativa al fraude o a indicios de fraude de la que tenemos conocimiento y que afecta a la entidad e implica a la dirección y empleados que desempeñen funciones significativas en

el control interno; u otro cuando el fraude pudiera tener un efecto material en el estado de cambios en el patrimonio.

- Toda la información relativa a denuncias de fraude o a indicios de fraude que afecten al estado de cambios en el patrimonio, comunicada por empleados, analistas, autoridades reguladoras u otros.
- Le hemos revelado todos los casos conocidos de incumplimiento o sospecha de incumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias cuyos efectos deberían considerarse para preparar el estado de cambios en el patrimonio.
- Le hemos revelado la identidad de las partes vinculadas con la entidad y todas las relaciones y transacciones con dichas partes vinculadas.
- Hemos aceptado realizar todos los ajustes y reclasificaciones que, como resultado de su trabajo de auditoría, nos han propuesto ejecutar.
- El estado de cambios en el patrimonio fue preparado bajo el principio de empresa en funcionamiento.
- No han ocurrido eventos después del 31 de diciembre de 2017 que requieran ser considerados como ajustes o revelaciones al estado de cambios en el patrimonio de la entidad.

Atentamente,

Mariano Girón

Lic. Mariano Florentino Girón Cáceres
Presidente del Consejo de Administración
Proyectos Verticales de Guatemala, S.A.

4.10 Terminación de la auditoría

4.10.1 Informe de auditoría

Proyectos Verticales de Guatemala, S.A.

**Estado de cambios en el patrimonio
Por el período terminado el 31 de diciembre de 2017**

Con el informe de los auditores independientes

Rodriguez y Vásquez Auditores y Consultores

Informe de los Auditores Independientes

**A los Accionistas de
Proyectos Verticales de Guatemala, S.A.**

Opinión

Hemos auditado el estado de cambios en el patrimonio de Proyectos Verticales de Guatemala, S.A. por el período terminado el 31 de diciembre de 2017, así como sus notas explicativas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, el estado de cambios en el patrimonio adjunto presenta fielmente, en todos los aspectos materiales, el rubro de patrimonio de Proyectos Verticales de Guatemala, S.A. por el período terminado el 31 de diciembre de 2017, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

Fundamento de la opinión

Hemos realizado la auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades conforme a dichas normas se describen más ampliamente en la sección Responsabilidades del Auditor en relación con la Auditoría del estado de cambios en el patrimonio de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas

REF. TÉCNICA NIA 805

Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son relevantes para nuestra auditoría del estado de cambios en el patrimonio en la República de Guatemala, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con estos requerimientos y 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 dirección y de los responsables del gobierno de la entidad en relación al estado de cambios en el patrimonio

La dirección es la responsable por la preparación y presentación razonable de este estado de cambios en el patrimonio de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de dicho estado financiero libre de errores significativos, debido a fraude o error.

En la preparación del estado de cambios en el patrimonio, la dirección es responsable de evaluar la capacidad de la compañía para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si la dirección tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista. Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera.

Responsabilidades de los auditores independientes en relación con la auditoría del estado de cambios en el patrimonio

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que el estado de cambios en el patrimonio está libre de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detectará una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en el estado de cambios en el patrimonio.

Rodriguez y Vásquez Auditores y Consultores & Cía. Ltda.

E. Rodriguez

Lic. Edvin Omar Rodriguez Samayoa

Socio Director

Guatemala, C.A.

26 de enero de 2018

Proyectos Verticales de Guatemala, S.A.
Estado de cambios en el patrimonio
Por el período terminado el 31 de diciembre de 2017

Expresado en quetzales

Descripción	Notas	5	6	7	8	Total patrimonio
Saldos al 01/12/2016		16,000,000	-	-	65,700	16,065,700
Saldos previamente informados						
Aportes de socios – futuras capitalizaciones		7,576,625			(176,205)	7,576,625 (176,205)
Pérdida del ejercicio						
Corrección de errores (nota 9)						
(-) Cuentas por pagar socios			(7,576,625)			(7,576,625)
(-) Intereses por préstamos					(1,154,289)	(1,154,289)
(+) ISR diferido intereses por préstamos					288,572	288,572
Saldos reexpresados		-	-	-	(1,041,922)	(1,041,922)
Saldos reexpresados al 31/12/2016		16,000,000	-	-	(976,222)	15,023,778
Pérdida del ejercicio						
Reserva legal				48,805		(1,100,883)
Otro resultado integral						
Revaluación en terrenos			1,750,000			1,750,000
Saldos al 31/12/2017		16,000,000	1,750,000	48,805	(2,125,910)	15,672,895

Las notas adjuntas son parte integral de este estado financiero

Proyectos Verticales de Guatemala, S.A.
Notas al estado de cambios en el patrimonio
Por el período terminado el 31 diciembre de 2017

1. Operaciones de la compañía

La empresa Proyectos Verticales de Guatemala, S.A. fue constituida de acuerdo a las leyes de la República de Guatemala e inició operaciones el 5 de junio de 2012 por un plazo indefinido según escritura No. 27 faccionada por el notario Juan Hermelindo Rodas Velásquez, con un capital autorizado de dieciséis millones de quetzales (Q.16,000,000), dividido y representado por 160,000 acciones comunes con un valor nominal de cien quetzales (Q.100) cada una. El capital autorizado de la entidad se encuentra suscrito y pagado en su totalidad.

El objeto principal de la entidad es el desarrollo, venta, promoción y construcción de todo tipo de proyectos inmobiliarios. Sus principales clientes son ejecutivos y empresarios, tanto nacionales como extranjeros de alto poder adquisitivo. Sus principales proveedores son entidades de consultoría y gestión inmobiliaria, constructoras y otras relacionadas.

El domicilio fiscal y comercial de la entidad se sitúa en la 5 Avenida 11-42 Zona 10, Edificio Corporativo Americano, Oficina 1301.

2. Bases de preparación del estado de cambios en el patrimonio

El Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala, publicó en el Diario de Centro América (Diario Oficial de Guatemala) el 13 de julio de 2010 la Resolución de la Junta Directiva donde se adopta la Norma

Proyectos Verticales de Guatemala, S.A.
Notas al estado de cambios en el patrimonio
Por el período terminado el 31 diciembre de 2017

Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), emitida en julio de 2009 por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, como parte de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Guatemala a que se refiere el Código de Comercio, Decreto 2-70 del Congreso de la República de Guatemala. La NIIF para PYMES comprende uno de los marcos conceptuales para la preparación de los estados financieros.

a. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de Proyectos Verticales de Guatemala, S.A. se prepararon de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés). Este estado financiero fue aprobado por el consejo de administración de Proyectos Verticales de Guatemala, S.A. el 22 de enero de 2018.

b. Adopción de la NIIF para las PYMES

La entidad adoptó durante el año 2012, como marco para la preparación del estado de cambios en el patrimonio y los demás estados financieros, la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

Proyectos Verticales de Guatemala, S.A.
Notas al estado de cambios en el patrimonio
Por el período terminado el 31 diciembre de 2017

3. Moneda funcional y de presentación

Proyectos Verticales de Guatemala, S.A. utiliza como moneda funcional y de presentación el quetzal, derivado de ello mantiene sus registros contables y prepara su estado de cambios en el patrimonio en quetzales, moneda oficial de la República de Guatemala. La adquisición y venta de divisas se efectúa a través del sistema bancario nacional, mediante libre negociación, de acuerdo con el Decreto No. 94-2000 del Congreso de la República de Guatemala, a partir del 1 de mayo de 2001.

a. Unidad monetaria

El estado de cambios en el patrimonio está expresado en quetzales, moneda oficial de la República de Guatemala.

El tipo de cambio de referencia determinado por el Banco de Guatemala al 31 de diciembre de 2017 fue de Q.7.34477 por un dólar de los Estados Unidos de América.

b. Transacciones en moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera, cualquier moneda distinta de la moneda funcional, son registradas al tipo de cambio vigente del día de la transacción. Al determinar la situación financiera y los resultados de operaciones, la entidad valúa y ajusta sus activos y pasivos denominados

Proyectos Verticales de Guatemala, S.A.
Notas al estado de cambios en el patrimonio
Por el período terminado el 31 diciembre de 2017

en moneda extranjera al tipo de cambio vigente a la fecha de dicha valuación. Las diferencias cambiarias resultantes de la aplicación de estos procedimientos se reconocen en los resultados del período que ocurren.

4. Políticas contables más significativas

Las principales políticas contables adoptadas que se detallan a continuación, se aplicaron consistentemente para los períodos contables presentados en el estado de cambios en el patrimonio de la entidad.

a. Capital en acciones

La entidad reconoce la emisión de acciones u otros instrumentos de patrimonio como tales cuando emite esos instrumentos y otra parte está obligada a proporcionar efectivo u otros recursos a cambio de estos:

- Si los instrumentos de patrimonio se emiten antes de que la entidad reciba el efectivo u otros recursos, presentará el importe por cobrar como una compensación al patrimonio en su estado de situación financiera, no como un activo.
- Si la entidad recibe el efectivo y otros recursos antes de que se emitan los instrumentos de patrimonio, y no se pueda requerir a la entidad el reembolso del efectivo o de los otros recursos recibidos, la entidad reconocerá el correspondiente incremento en el patrimonio.

Proyectos Verticales de Guatemala, S.A.
Notas al estado de cambios en el patrimonio
Por el período terminado el 31 diciembre de 2017

- En la medida en que los instrumentos de patrimonio hayan sido suscritos, pero no emitidos, y la entidad no haya recibido el efectivo u otros recursos, no reconocerá un incremento en el patrimonio.

La entidad mide sus instrumentos de patrimonio al valor razonable del efectivo u otros recursos recibidos o por recibir, neto de costos

b. Resultado del ejercicio

El resultado del ejercicio se acumula en el patrimonio en el rubro de resultados acumulados, neto de impuestos a las ganancias y reservas.

c. Superávit de revaluación

El superávit que surja por un incremento en el valor en libros de las propiedades, planta y equipo como resultado de una revaluación, se reconoce directamente en otro resultado integral y se acumula en el patrimonio en la cuenta denominada “superávit de revaluación”. Sin embargo, dicho incremento se reconocerá en resultados cuando sea una reversión de un decremento por revaluación del mismo activo reconocido anteriormente en el resultado del período.

Cuando se reduzca el importe en libros de un activo derivado de una revaluación, tal disminución se reconocerá en el resultado del período.

Proyectos Verticales de Guatemala, S.A.
Notas al estado de cambios en el patrimonio
Por el período terminado el 31 diciembre de 2017

Sin embargo, la misma se reconocerá en otro resultado integral si existe un saldo acreedor en el superávit de revaluación en relación con ese activo. La disminución reconocida en otro resultado integral reduce en el patrimonio, el saldo acumulado del rubro de superávit de revaluación.

d. Cambios en políticas contables y correcciones de errores

Los ajustes que se deriven de cambios en políticas contables y correcciones de errores de periodos anteriores se reconocen desde la primera fecha en que sean practicables de manera retroactiva, en los activos, pasivos y cada componente de patrimonio que se vea afectado.

5. Capital en acciones

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el capital en acciones se integra por 160,000 acciones comunes con un valor nominal de Q.100 cada una, totalmente suscritas y pagadas, cuyo capital se distribuye como sigue:

Accionista	Cantidad de acciones	Nivel de Participación
Mariano Florentino Girón Cáceres	109,900	68.69%
Desarrolladora Terrestre, S.A.	45,100	28.19%
Francisco Augusto Mejía Coronado	2,500	1.56%
Inversiones Inmobiliarias, S.A.	2,500	1.56%
Totales	160,000	100%

Proyectos Verticales de Guatemala, S.A.
Notas al estado de cambios en el patrimonio
Por el período terminados el 31 diciembre de 2017

6. Superávit de revaluación

Al 31 de diciembre de 2017 el saldo de esta cuenta asciende a la cantidad de Q.1,750,000. Este importe surge del avalúo No. 2334-31-12-2017 efectuado por Consultores en Avalúos, S.A. al terreno con No. de Finca GT54, Folio Z10-1564 Libro 251, propiedad de Proyectos Verticales de Guatemala, S.A., ubicado en la 13 Avenida 14-07 Oakland, Zona 10, Guatemala Ciudad. El respectivo avalúo efectuado quedó inscrito en la Dirección de Catastro y Avalúos de Bienes Inmuebles bajo el No. de Matrícula Fiscal GT 56486.

7. Reserva legal

Conforme el Código de Comercio de la República de Guatemala, las sociedades mercantiles guatemaltecas deben separar anualmente como mínimo el cinco por ciento (5%) de sus utilidades netas, para formar la reserva legal.

Ésta reserva no podrá ser distribuida como dividendos sino hasta la liquidación de la compañía. Sin embargo, anualmente podrá capitalizarse el excedente del cinco por ciento (5%) de la misma cuando la reserva legal anual exceda el quince por ciento (15%) del capital pagado al cierre del ejercicio inmediato anterior, sin perjuicio de la obligación de seguir separando el cinco por ciento (5%) anual indicada anteriormente.

Proyectos Verticales de Guatemala, S.A.
Notas al estado de cambios en el patrimonio
Por el período terminado el 31 diciembre de 2017

8. Resultados acumulados

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 esta cuenta se integra como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldos iniciales	(Q. 976,222)	Q. 65,700
(-) Pérdida del ejercicio	(Q.1,100,883)	(Q. 176,205)
(-) Corrección de errores (Nota 9)	-	(Q. 865,717)
Pérdida reexpresada del ejercicio	<u>(Q.1,100,883)</u>	<u>(Q.1,041,922)</u>
(-) Reserva legal	(Q. 48,805)	-
Saldos al finales	<u>(Q.2,125,910)</u>	<u>(Q. 976,222)</u>

9. Reexpresión del estado de cambios en el patrimonio

Al 31 de diciembre de 2017, la entidad reexpresó los estados financieros correspondientes al período de 2016, para corregir 2 errores contables de conformidad con la sección 10 Políticas, Estimaciones y Errores Contables de la NIIF para las PYMES apartados 10.20 y 10.21, incidiendo estos en el patrimonio a dicha fecha y que se detallan a continuación:

- a. Al 31 de diciembre de 2016 la entidad había contabilizado como parte integral del patrimonio 4 cheques correspondientes a aportes de socios para futuras capitalizaciones, según acta de asamblea general de accionistas celebrada el 20 de septiembre de 2016; sin embargo, dicha capitalización fue suspendida el 24 de enero de 2017, acordándose

Proyectos Verticales de Guatemala, S.A.
Notas al estado de cambios en el patrimonio
Por el período terminado el 31 diciembre de 2017

reintegrar en un 100% estos aportes a cada socio, de acuerdo a acta de asamblea de accionistas correspondiente, lo que generó un pasivo para la entidad, por lo que se corrigieron dichos estados financieros de conformidad con la Sección 22 Pasivos y Patrimonio, apartado 22.7 y literal “a”. A continuación, se presenta la reclasificación efectuada:

<u>Año 2016</u>	<u>Debe</u>	<u>Haber</u>
Aportes por capitalizar	Q.7,576,625	
a: Cuentas por pagar a socios		Q.7,576,625
Sumas iguales	<u>Q.7,576,625</u>	<u>Q.7,576,625</u>

- b. Al 31 de diciembre de 2016 la entidad había capitalizado intereses por préstamos dentro del rubro de construcciones en proceso lo cual de conformidad con el apartado 25.10 Sección 25 Costos por Préstamos de la NIIF para las PYMES es improcedente, pues dichos intereses debieron reconocerse en los resultados del año indicado. A continuación, se presenta el respectivo ajuste registrado:

<u>Año 2016</u>	<u>Debe</u>	<u>Haber</u>
Intereses sobre préstamos (gasto)	Q.1,154,259	
ISR diferido activo (Nota 10)	Q. 288,572	
a: Construcciones en proceso (activo)		Q.1,154,259
Impuesto a las ganancias (Nota 10)		Q. 288,572
Sumas iguales	<u>Q.1,442,831</u>	<u>Q.1,442,831</u>

Proyectos Verticales de Guatemala, S.A.
Notas al estado de cambios en el patrimonio
Por el período terminado el 31 diciembre de 2017

10. Impuesto Sobre la Renta Diferido

El impuesto sobre la renta diferido correspondiente al efecto del ajuste presentado en el inciso b de la nota No. 9 por la corrección de los intereses por préstamos, se determinó de la siguiente manera:

Base fiscal	Base financiera	Diferencias temporarias	ISR diferido 25%	Clasificación
-	Q.1,154,289	(Q.1,154,289)	(Q. 288,572)	Activo

11. Empresa en funcionamiento

Al 31 de diciembre de 2017 la entidad cuenta con pérdidas acumuladas de (Q.2,125,910) equivalentes al 13% de su capital pagado, estas pérdidas han surgido por gastos administrativos fijos que la entidad ha tenido.

Es importante mencionar que la entidad invirtió su capital de trabajo en un proyecto de 100 apartamentos, denominado “Torre Madrid” cuya fase de construcción inició en 2015 completándose en noviembre de 2017. Durante el mes de diciembre de 2017, fueron realizadas las primeras ventas y para el año 2018 se pretende completar las ventas de dicho proyecto y con ello regularizar las pérdidas habidas en años anteriores.

En tal sentido la entidad ha preparado el estado de cambios en el patrimonio utilizando principios contables aplicables a una empresa en

Proyectos Verticales de Guatemala, S.A.
Notas al estado de cambios en el patrimonio
Por el período terminado el 31 diciembre de 2017

funcionamiento y, por lo tanto, dicho estado financiero no incluye los efectos de los ajustes y reclasificaciones que pudieran requerirse si existiera algún indicio que ponga en riesgo la continuidad de la entidad como empresa en funcionamiento y la misma se viera obligada a realizar sus activos, incluyendo los activos a largo plazo, y cancelar sus pasivos, en condiciones diferentes al curso normal de sus negocios.

12. Hechos posteriores

La dirección no tiene conocimiento de ningún evento posterior, ocurrido entre la fecha de este estado de cambios en el patrimonio y la fecha de su autorización, que requiera modificación de las cifras presentadas en el en dicho estado financiero autorizado o de revelación en las notas al mismo.

13. Contingencias fiscales

Respecto a las declaraciones de impuestos presentadas por Proyectos Verticales de Guatemala, S.A., correspondientes a los períodos fiscales de los años 2014 a 2017, no han sido revisadas por la Superintendencia Administración Tributaria; como ente fiscalizador del Estado, de conformidad con el Código Tributario, Decreto No. 6-91 de Congreso de la República de Guatemala, tiene el derecho de efectuar ajustes a los impuestos declarados, derecho que prescribe en cuatro años después de la fecha límite fijada para presentar la declaraciones correspondientes.

4.10.2 Informe de control interno

Informe de deficiencias y recomendaciones de control interno

Proyectos Verticales de Guatemala, S.A.

Por el período terminado el 31 de diciembre de 2017

Rodriguez y Vásquez Auditores y Consultores

Informe de Control Interno

**A los Accionistas de
Proyectos Verticales de Guatemala, S.A.**

Hemos auditado el estado de cambios en el patrimonio de Proyectos Verticales de Guatemala, S.A. por el período terminado el 31 de diciembre de 2017. Hemos emitido nuestro informe sobre el mismo con fecha 26 de enero de 2018, en el cual expresamos una opinión no modificada.

Al planear y realizar nuestra auditoría del estado de cambios en el patrimonio, de conformidad con las NIA, consideramos la estructura de control interno relacionada con el mismo, con el fin de determinar nuestros procedimientos de auditoría, mas no para opinar sobre la estructura de control interno.

La dirección de la entidad, es responsable de establecer y mantener un adecuado control interno. Para cumplir con esta responsabilidad se requieren juicios y estimaciones de la dirección para evaluar los beneficios esperados y costos relativos a las políticas y procedimientos de la estructura de control interno. Los objetivos de la estructura del control interno son proveer a la dirección una seguridad razonable, pero no absoluta, de que los activos están protegidos contra pérdidas por usos o disposiciones no autorizadas y que las transacciones son ejecutadas de acuerdo con la autorización de la dirección.

Debido a las limitaciones inherentes de cualquier estructura de control interno, pueden ocurrir errores o irregularidades y no ser detectados. Asimismo, la

Rodriguez y Vásquez Auditores y Consultores & Cía. Ltda.

REF. TÉCNICA NIA 265

proyección de cualquier evaluación de la estructura de control interno a períodos futuros está sujeta al riesgo de que los procedimientos se conviertan en inadecuados, debido a cambios en las condiciones o que la efectividad del diseño y funcionamiento de las políticas y procedimientos pueda deteriorarse.

Nuestra consideración de la estructura de control interno no necesariamente revela todos los aspectos de dicha estructura que pudieran considerarse como deficiencias importantes. Una deficiencia significativa es una condición reportable en la que el diseño u operación de uno o más de los elementos de la estructura de control interno no reducen a un nivel relativamente bajo de riesgo de que errores o irregularidades en montos que podrían ser importantes en la relación al estado de cambios en el patrimonio de la entidad, puedan ocurrir y ser detectados oportunamente por los empleados en el ejercicio normal de sus funciones asignadas.

Los hallazgos de control interno detectados se incluyen en las páginas siguientes de este informe.

Rodriguez y Vásquez Auditores y Consultores & Cía. Ltda.

E. Rodriguez

Edvin Omar Rodriguez Samayoa

Socio Director

Guatemala, C.A.

26 de enero de 2018

PROYECTOS VERTICALES DE GUATEMALA, S.A.
DEFICIENCIAS Y RECOMENDACIONES DE CONTROL INTERNO

Por el período terminado el 31 de diciembre de 2017

I. Resguardo inadecuado de los títulos de acciones

Los títulos de acciones que integran el capital social de la entidad son resguardados en un archivo de presidencia ejecutiva, el cual carece de llave, código de seguridad o patrón alguno, que limite el acceso y consulta únicamente al custodio respectivo, socios de la empresa u otro personal autorizado.

Recomendación

Resguardar los títulos de acciones de la entidad en una cajilla de seguridad u otro archivo en su caso, que posea algún patrón de bloqueo, contraseña o llave para restringir el acceso a los mismos y limitarlo únicamente al custodio, socios, u otro personal autorizado, pues son documentos de carácter confidencial que pueden ser objeto de fraude.

Comentario de la administración

Está de acuerdo en implementar la recomendación, los títulos de acciones y otra información relacionada se resguardarán en un archivo bajo llave custodiada por el respectivo responsable.

II. Revisión y supervisión contable no oportuna

Se determinó que los anticipos de socios efectuados en septiembre de 2016 para ampliar el capital en acciones de la entidad durante el primer semestre del año 2017, incluidos en el rubro de aportes por capitalizar y, que ascienden a Q.7,576,625, con base a acta de asamblea de accionistas de fecha 24 de enero de 2017 no serán capitalizados como inicialmente

PROYECTOS VERTICALES DE GUATEMALA, S.A.
DEFICIENCIAS Y RECOMENDACIONES DE CONTROL INTERNO

Por el período terminado el 31 de diciembre de 2017

se había establecido de conformidad con acta de fecha 20 de septiembre de 2016; en cambio, se reintegrarán a cada socio, por lo que estos aportes debieron reclasificarse como una cuenta por pagar a socios de conformidad con la Sección 22 “Pasivos y Patrimonio” de la NIIF para las PYMES, apartado 22.7 literal “a”, y para ello se propuso el respectivo ajuste de auditoría el cual fue aceptado por la administración.

No obstante, lo anteriormente expuesto evidencia que no se le fue dado el seguimiento contable adecuado a los aportes de socios anteriormente mencionados, lo que indica que no se realiza una revisión y supervisión contable de manera oportuna.

Recomendación

Realizar un adecuado seguimiento a las transacciones y otra información que formen parte integral de los estados financieros de la entidad, a través de una revisión y supervisión contable oportuna, con el objetivo de hacer los ajustes y reclasificaciones necesarios dentro del período contable que corresponda y con ello mejorar la fiabilidad de la información financiera.

Comentario de la administración

Está de acuerdo en implementar la recomendación, se revisarán los estados financieros de manera mensual analizando cada renglón de los mismos, así como otra información relacionada para detectar cualquier incorrección de manera oportuna y realizar los ajustes respectivos.

PROYECTOS VERTICALES DE GUATEMALA, S.A.
DEFICIENCIAS Y RECOMENDACIONES DE CONTROL INTERNO

Por el período terminado el 31 de diciembre de 2017

III. Reincidencia en el incumplimiento de la sección 25 “Costos por Préstamos” de la NIIF para las PYMES

Al 31 de diciembre de 2017 la entidad había capitalizado como parte del costo de construcción del proyecto de apartamentos “Torre Madrid”, intereses por préstamos equivalentes a Q.3,794,361 integrados por saldos distribuidos en Q.2,640,072 para 2017 y Q.1,154,289 para 2016, por lo que se propusieron los respectivos ajustes de auditoría para corregir dichos saldos, reconociéndose éstos en los resultados de cada período aplicable conforme a la sección 25 “Costos por Préstamos” de la NIIF para las PYMES; dichos ajustes fueron aceptados. Es importante mencionar que al 31 de diciembre de 2016 se detectó la incorrección indicada anteriormente, sin embargo, los ajustes propuestos a dicha fecha no fueron aceptados y al ser inmateriales para el juego completo de estados financieros se emitió una opinión no modificada.

No obstante, lo anteriormente expuesto evidencia que la administración fue reincidente durante el período 2017 en el incumplimiento de los requerimientos de la Sección 25 “Costos por Préstamos” de la NIIF para las PYMES, lo cual en algún momento pudo llegar a ser una incorrección material para los estados financieros, derivado de su acumulación.

Recomendación

Aplicar cada una de las secciones de la NIIF para las PYMES aplicables a la empresa, sin excepción alguna en la preparación de sus estados

PROYECTOS VERTICALES DE GUATEMALA, S.A.
DEFICIENCIAS Y RECOMENDACIONES DE CONTROL INTERNO

Por el período terminado el 31 de diciembre de 2017

financieros, con el fin de cumplir con los requerimientos de información que establece dicho marco de información financiera de manera oportuna y con ello, evitar incorrecciones que pudiesen llegar a ser materiales.

Comentario de la administración

Está de acuerdo en implementar la recomendación, se cumplirá con todo requerimiento de información financiera aplicable a la entidad.

CONCLUSIONES

1. La representativa inversión en capital que las entidades dedicadas al desarrollo y promoción de bienes inmuebles realizan respecto a sus operaciones, demanda controles adecuados que permitan documentar las variaciones de su patrimonio neto habidas en el período sobre el que se informa por medio de un estado de cambios en el patrimonio.
2. Utilizar estándares para la presentación de estados financieros como la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades, permite a las empresas tener un estado de cambios en el patrimonio con propósito de información general que presente la imagen fiel de las variaciones en los componentes patrimoniales a una fecha dada, es decir la situación actual en la que se encuentra su capital.
3. Para obtener una seguridad razonable sobre la preparación adecuada de un estado de cambios en el patrimonio es necesario que un auditor independiente realice una auditoría con base en las Normas Internacionales de Auditoría, con el fin de emitir una opinión sobre si dicho estado financiero presenta la imagen fiel respecto de su situación patrimonial conforme al marco de información financiera aplicable.
4. Es indispensable que el Contador Público y Auditor identifique y valore los riesgos de incorrección material debido a fraude o error en el estado de cambios en el patrimonio, mediante el entendimiento de la entidad, su entorno y el control interno necesario, con el fin de planificar, diseñar y aplicar las pruebas de auditoría que le permitan obtener evidencia suficiente y adecuada para sustentar su opinión de auditoría.

5. Se comprueba la hipótesis planteada, los principales efectos identificados al realizar una auditoría externa al estado de cambios en el patrimonio preparado de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades, son los siguientes:

- Se obtuvo una seguridad razonable que dicho estado financiero fue preparado en todos sus aspectos materiales de acuerdo al marco de información financiera correspondiente.
- Se identificaron oportunidades de mejora en el control interno relativo a la salvaguarda de los títulos de acciones y en aspectos de revisión y supervisión contable.
- La entidad ha cumplido con los requerimientos legales de capital mínimo establecido para constituir una sociedad, lo relativo a la reserva legal, el impuesto de revaluaciones en activos, entre otras cuestiones aplicables.

RECOMENDACIONES

1. Toda entidad debe promover y mantener los controles necesarios que permitan la preparación adecuada de un estado de cambios en el patrimonio, tales como existencia de títulos que amparen el capital social, libro de actas y de accionistas, autorización para pago de dividendos, acuerdos sobre aportes por capitalizar, reconocimiento de reservas, registro cronológico de las transacciones patrimoniales, entre otros.
2. Las empresas dedicadas al desarrollo y promoción de bienes inmuebles que han adoptado la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades, deben realizar evaluaciones constantes de sus transacciones patrimoniales para alinearlas a los requerimientos de reconocimiento, medición, presentación e información a revelar que establece dicha norma para un estado de cambios en el patrimonio.
3. El Contador Público y Auditor debe capacitarse de manera continua con el fin de mantener el conocimiento y aptitudes al nivel necesario respecto a la normativa que lo rige como profesional de la contabilidad y auditoría, de manera que cuente con las herramientas necesarias para realizar una auditoría externa al estado de cambios en el patrimonio u otros encargos.
4. Para llevar a cabo una auditoría externa al estado de cambios en el patrimonio el Contador Público y Auditor deberá utilizar la metodología establecida por las Normas Internacionales de Auditoría, estas normas proporcionan las orientaciones necesarias respecto a las consideraciones previas a la aceptación de un encargo de auditoría, su planificación, ejecución e informe de resultados.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. Asamblea Nacional Constituyente. -- Constitución Política de la República de Guatemala (y sus reformas vigentes). -- 1985. -- 83p.
2. Castellvi, Antonio García. -- Contabilidad de Empresas Inmobiliarias y Constructoras. – Ediciones Gestión 2000, Planeta de Agostini Profesional y Formación S.L. -- Cuarta edición. -- Barcelona. -- 2008. -- 228p.
3. Comisión de Normas de Auditoría y Aseguramiento. -- Guías de Auditoría. Primera edición. -- Instituto Mexicano de Contadores Públicos. -- México D.F. -- 2011. -- 404p.
4. Código Civil, Decreto-Ley No. 106. -- 1963. -- 275p.
5. Congreso de la República de Guatemala. -- Código de Comercio (y sus reformas vigentes), Decreto No. 2-70. --1970. -- 289p.
6. Congreso de la República de Guatemala. -- Código de Trabajo, Decreto No. 144. --1961. -- 182p.
7. Congreso de la República de Guatemala. -- Código Tributario (y sus reformas vigentes), Decreto No. 6-91. -- 1991. -- 121p.
8. Congreso de la República de Guatemala. -- Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos, Decreto No. 67-2001. -- 2001. -- 11p.

9. Congreso de la República de Guatemala. -- Ley de Actualización Tributaria (y sus reformas vigentes), Decreto No. 10-2012. -- 2012. -- 97p.
10. Congreso de la República de Guatemala. -- Ley del Impuesto al Valor Agregado (y sus reformas vigentes), Decreto No. 27-92. -- 1992. -- 52p.
11. Congreso de la República de Guatemala. -- Ley del Impuesto de Solidaridad, Decreto No. 73-2008. -- 2008. -- 7p.
12. Congreso de la República de Guatemala. -- Ley del Impuesto Único sobre Inmuebles, Decreto No. 15-98. -- 1998. -- 17p.
13. Congreso de la República de Guatemala. -- Ley para el Fortalecimiento de la Transparencia Fiscal y la Gobernanza de la Superintendencia de Administración Tributaria, Decreto No. 37-2016. -- 2016. -- 36p.
14. Congreso de la República de Guatemala. -- Ley para Prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo, Decreto No. 58-2005. -- 2005. -- 9p.
15. Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB). -- Informes sobre estados financieros auditados - Normas nuevas y revisadas y modificaciones de concordancia -- Estados Unidos, Nueva York. -- 2015. -- 197p.
16. Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB). -- Manual de Pronunciamientos Internacionales de Control de Calidad, Auditoría, Revisión, Otros Encargos de Aseguramiento y Servicios Relacionados. -- Décimo tercera edición, parte I. -- Estados Unidos, Nueva York. -- 2013. -- 739p.

17. Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB). -- NIA 805 (Revisada), Consideraciones especiales -- Auditorías de un solo estado financiero o de un elemento, cuenta o partida específicos de un estado financiero y modificaciones de concordancia a la NIA 700 (Revisada), Formación de la opinión y emisión del informe de auditoría sobre los estados financieros. -- Estados Unidos, Nueva York. -- 2016. -- 35p.
18. Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). -- Normas Internacionales de Información Financiera. -- Reino Unido. -- 2015. -- 1740p.
19. Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). -- Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES). -- Reino Unido. -- 2015. -- 276p.
20. Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA) -- Manual del Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad. -- Estados Unidos, Nueva York. -- 2014. -- 178p.
21. Vilasojana Béjar, Jordy. -- El Mánager Integral Inmobiliario, Los Decálogos Inmobiliarios. -- Jordy Vilasojana Béjar, Jordy Vilasojana Crusells. -- Primera edición. -- Editions UPC. -- Barcelona. -- 2009. -- 150p.
22. Niosi Napolitano, Alberto. -- Auditoría de Estados Financieros y su Documentación. Primera reimpresión a la primera edición. -- Instituto Mexicano de Contadores Públicos. -- México D.F. -- 2011. -- 554p.

23. Walton, D. -- Manual Práctico de la Construcción. -- Primera edición. -- México. -- 2010. -- 282p.

Webgrafía

24. ARQHYS Arquitectura. -- [En línea] -- [Consultado el 31 de enero de 2017]. -- Disponible en:
<http://www.arqhys.com/construcciones/corredores-bienes-raices.html>
25. Cámara Guatemalteca de la Construcción. -- [En línea]. -- [Consultado el 31 de enero de 2017]. -- Disponible en:
<http://www.construquate.com/>
26. Cámara de Corredores de Bienes Raíces de Guatemala. -- [En línea]. -- [Consultado el 31 de enero de 2017]. -- Disponible en:
<http://ccbrguatemala.org/>
27. Real Academia Española. -- [En línea]. -- [Consultado el 31 de enero de 2017]. -- Disponible en: <http://www.rae.es/>
28. Reporte Inmobiliario. -- [En línea]. -- [Consultado el 12 de febrero de 2017]. -- Disponible en:
<http://www.reporteinmobiliario.com.ar/nuke/article798-ejes-basicos-del-desarrollo-inmobiliario.html>