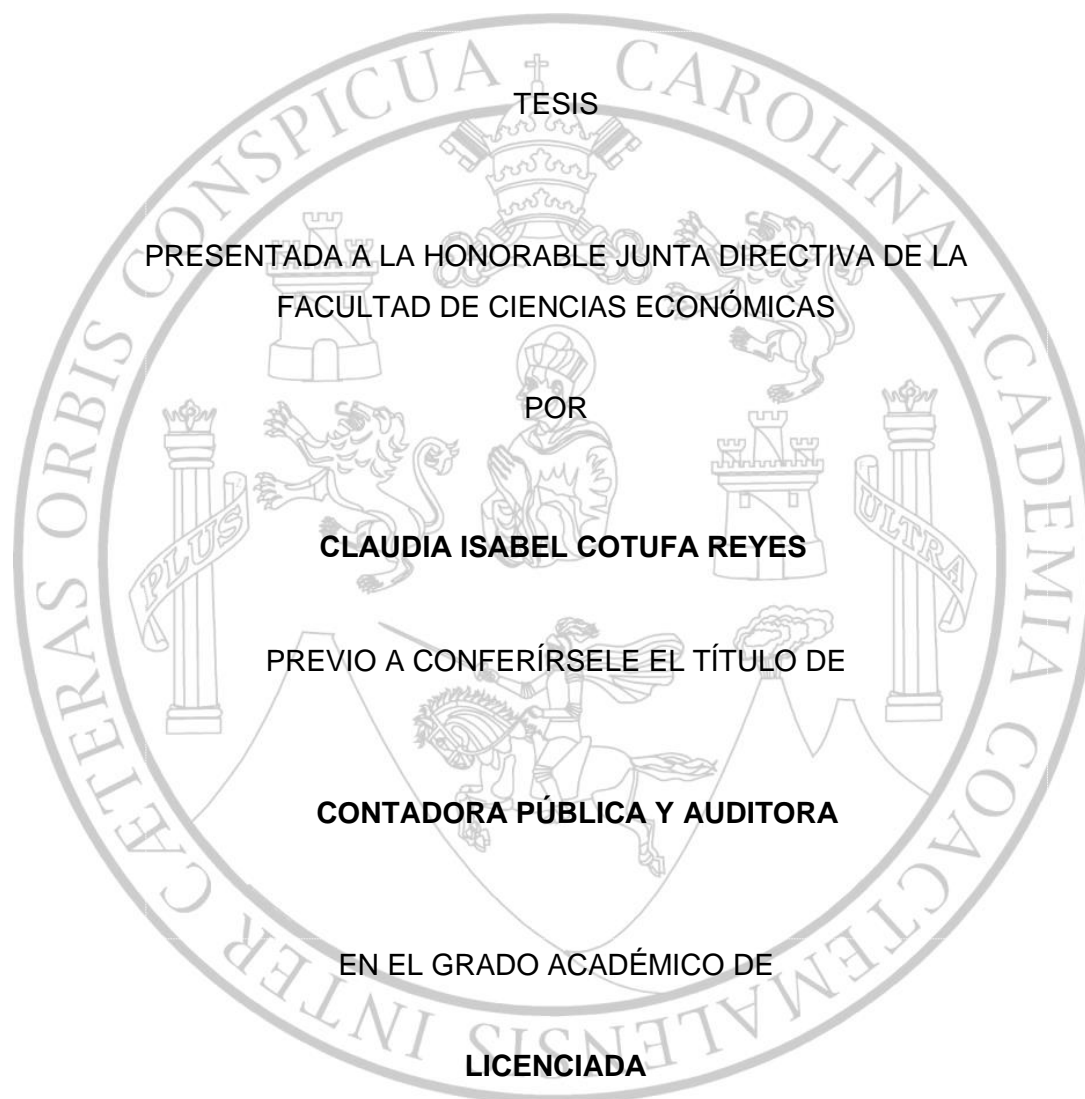


UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS

**AUDITORÍA EXTERNA EN EL ÁREA DE CUENTAS POR
COBRAR DE UNA ENTIDAD QUE SE DEDICA A PRESTAR
EL SERVICIO DE ARRENDAMIENTO DE TERRENOS**



GUATEMALA, OCTUBRE DE 2019

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

Decano	Lic. Luis Antonio Suárez Roldán
Secretario	Lic. Carlos Roberto Cabrera Morales
Vocal Primero	Lic. Carlos Alberto Hernández Gálvez
Vocal Segundo	MSc. Byron Giovanni Mejía Victorio
Vocal Tercero	Vacante
Vocal Cuarto	Br. CC.LL Silvia María Oviedo Zacarías
Vocal Quinto	P.C Omar Oswaldo García Matzuy

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

Matemática–Estadística	Lic. Hugo Francisco Herrera Sánchez
Contabilidad	Lic. Marco Antonio Oliva Orellana
Auditoría	Lic. Carlos Humberto Hernández Prado

PROFESIONALES QUE REALIZARON EL EXAMEN PRIVADO DE TESIS

Presidente	Lic. Carlos Humberto Hernández Prado
Secretario	Lic. Carlos Vicente Solórzano Soto
Examinador	Lic. Oscar Fernando Aguilar García

Guatemala 29 de marzo de 2019

Licenciado

Luis Antonio Suárez Roldán

Decano de la Facultad de Ciencias Económicas

Universidad de San Carlos de Guatemala

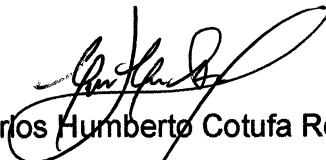
Su despacho

Estimado señor Decano:

Tengo el agrado de dirigirme a usted con relación a la designación contenida en Dictamen-Auditoria No. 53-2016 con fecha 25 de febrero del 2016, que me hiciera para asesorar a la estudiante CLAUDIA ISABEL COTUFA REYES, en su trabajo de tesis titulado **“AUDITORIA EXTERNA EN EL ÁREA DE CUENTAS POR COBRAR DE UNA ENTIDAD QUE SE DEDICA A PRESTAR EL SERVICIO DE ARRENDAMIENTOS DE TERRENOS”**, me permito informarle que he procedido a revisar el contenido de dicho trabajo, el cual constituye una fuente de información útil para estudiantes y profesionales, del tema en mención.

El trabajo de tesis presentado por la estudiante CLAUDIA ISABEL COTUFA REYES reúne los requisitos profesionales exigidos por la Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad de San Carlos de Guatemala, por lo tanto, no tengo inconveniente en emitir dictamen favorable sobre el estudio realizado; el cual deberá presentar previamente para poder someterse al Examen Privado de Tesis, previo a optar el título de Contadora Pública y Auditora en el grado académico de Licenciada.

Sin otro particular, aprovecho la oportunidad para suscribirme del señor Decano, Atentamente.



Lic. Carlos Humberto Cotufa Reyes

Contador Público y Auditor

Colegiado No 5094

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS
DE GUATEMALA



FACULTAD DE
CIENCIAS ECONÓMICAS
Edificio "s-8"
Ciudad Universitaria, Zona 12
Guatemala, Centroamérica

J.D-TG. No. 0728-2019
Guatemala, 24 de julio de 2019

Estudiante
CLAUDIA ISABEL COTUFA REYES
Facultad de Ciencias Económicas
Universidad de San Carlos de Guatemala

Estudiante:

Para su conocimiento y efectos le transcribo el Punto Quinto, inciso 5.1, subinciso 5.1.1 del Acta 16-2019, de la sesión celebrada por Junta Directiva el 19 de julio de 2019, que en su parte conducente dice:

"QUINTO: ASUNTOS ESTUDIANTILES

5.1 Graduaciones

5.1.1 Elaboración y Examen de Tesis

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

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

Escuela de Contaduría Pública y Auditoría

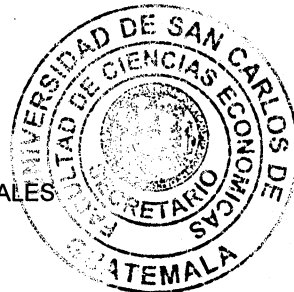
Estudiante: Registro Académico: Tema de Tesis:

... CLAUDIA ISABEL COTUFA REYES	200619908-1	AUDITORÍA EXTERNA EN EL ÁREA DE CUENTAS POR COBRAR DE UNA ENTIDAD QUE SE DEDICA A PRESTAR EL SERVICIO DE ARRENDAMIENTO DE TERRENOS
---------------------------------------	-------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

... 3º. Manifiestar a los estudiantes que se les fija un plazo de seis meses para su graduación".

"ID Y ENSEÑAD A TODOS"

LIC. CARLOS ROBERTO CABRERA MORALES
SECRETARIO



m.ch

DEDICATORIA

A DIOS: Por su inmenso amor, por cuidar de mí y permanecer a mi lado en todo momento, gracias por guiarme a alcanzar esta meta tan importante para mi vida.

A MIS PADRES: Álvaro Cotufa y Mariana Reyes. Mil palabras no bastarían para agradecerles su apoyo, comprensión y su amor incondicional. Porque gracias a ustedes hoy puedo ver alcanzada mi meta, pues siempre estuvieron impulsándome aun en los momentos más difíciles.

A MI ESPOSO: Andy Audulio Bernal Arévalo. Especialmente a ti, por creer en mí, apoyarme, por ayudarme a educar a nuestra hija. Es maravilloso contar con tu presencia y amor.

A MI HIJA: Alisson Giselle. Gracias porque cada sonrisa tuya ilumina mi vida, eres la niña de mis ojos. Que el Señor te bendiga siempre.

A MIS HERMANOS: Carlos, Mari, Anabella y Mario. Por esos maravillosos momentos compartidos y que este triunfo sea una meta para ustedes.

A MIS TIOS Y PRIMOS: Con mucho cariño y gracias por su apoyo moral.

A MIS SUEGROS: Horacio Bernal y Lucy Arévalo. Por el apoyo y cariño incondicional.

A MI FAMILIA:

Con quienes comparto este logro personal.

A MIS AMIGOS Y AMIGAS:

Les agradezco a todos y todas por el cariño incondicional, todos son parte fundamental de este éxito académico.

A MI ASESOR DE TESIS:

Lic. Carlos Humberto Cotufa Reyes. Por dedicarme tu valioso tiempo y compartir sus amplios conocimientos.

A LA USAC:

Por darme la oportunidad de pertenecer a tan prestigiosa casa de estudios, en especial a la Facultad de Ciencias Económicas por brindarme el conocimiento para forjarme como profesional.

ÍNDICE

Introducción	Pág.
	i

CAPÍTULO I

EMPRESA DE SERVICIOS DE ARRENDAMIENTOS DE TERRENOS

1.1	Origen y evolución	1
1.2	Definición de empresa	1
1.3	Clasificación de empresa	1
1.4	Características de las empresas en Guatemala	2
1.5	Empresa de servicios	4
1.5.1	Clasificación de las empresas de servicios	4
1.6	Empresas de servicios de arrendamiento de terrenos	5
1.6.1	Importancia	6
1.6.2	Clasificación de los servicios de arrendamientos de terrenos	6
1.6.3	Tipos de servicios de arrendamientos	7
1.6.4	Tipos de clientes	8
1.7	Estructura organizacional	9
1.8	Marco Legal (Aspectos Legales y Tributarios)	10

CAPÍTULO II

CUENTAS POR COBRAR

2.1	Definición de activos	17
2.2	Definición de cuentas por cobrar	17
2.3	Administración de las cuentas por cobrar	19
2.4	Origen de las cuentas por cobrar	19
2.5	Características y ventajas	20
2.6	Clasificaciones de las cuentas por cobrar	20

2.7	Reconocimiento y medición	23
2.8	Presentación en estados financieros	24
2.9	Cuentas contables y clases de operaciones	25
2.10	Estados de cuenta mensuales	27
2.11	Antigüedad de saldos de cuentas por cobrar	27
2.12	Notas de crédito	27
2.13	Notas de débito	28
2.14	Cuentas incobrables	28
2.15	Objetivos de la auditoría de cuentas por cobrar	33
2.16	Documentación de auditoría para las cuentas por cobrar	33
2.17	Normas y leyes aplicables a la auditoría de cuentas por cobrar	33

CAPÍTULO III

EL CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR EXTERNO

3.1	Auditoría	36
3.1.1	Origen y desarrollo	36
3.1.2	Definición de auditoría	37
3.1.3	Importancia de la auditoría	37
3.1.4	Objetivos de la auditoría	37
3.1.5	Clasificación de la auditoría	38
3.2	Normativa aplicable a la auditoría y auditor	39
3.2.1	Normas internacionales de auditoría	40
3.2.2	Norma Internacional de Auditoría 805	40
3.2.3	Norma Internacional de Auditoría 505	43
3.3	Código de Ética Profesional del Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala del International Federation of Accountants (IFAC)	45
3.4	Técnicas de auditoría	46
3.5	Procedimientos de auditoría	48
3.5.1	Procedimientos sustantivos	48

3.5.2	Pruebas de control o cumplimiento de auditoría	49
3.6	Planificación de la auditoría	49
3.6.1	Importancia de la planificación	49
3.6.2	Clasificación de la planificación	50
3.6.3	Normas de auditoría aplicables a la planificación	51
3.7	Etapas de la auditoría externa	51
3.7.1	Etapa de planificación	51
3.7.2	Etapa de ejecución	52
3.7.3	Etapa de elaboración del informe	52
3.8	Supervisión de auditoría	52
3.8.1	Elementos de la supervisión	53
3.8.2	Alcance y extensión de la supervisión	53
3.8.3	Etapas de la supervisión	53
3.9	Evidencia de auditoría	54
3.9.1	Definición	55
3.10	Informe de auditoría	55
3.10.1	Tipos de opinión	55
3.10.2	Informe de auditorías especiales	58
3.10.3	Dictamen del auditor independiente sobre un componente de los estados financieros	59

CAPÍTULO IV

AUDITORÍA EXTERNA EN EL ÁREA DE CUENTAS POR COBRAR DE UNA ENTIDAD QUE SE DEDICA A PRESTAR EL SERVICIO DE ARRENDAMIENTOS DE TERRENOS (CASO PRÁCTICO)

4.1	Antecedentes de la empresa	61
4.1.1	Descripción del entorno de Inmobiliaria Moderna, S.A.	63
4.2	Solicitud de servicios profesionales	66
4.3	Propuesta de servicios profesionales	67
4.4	Aceptación de servicios de auditoría	72

4.5	Carta de compromiso	73
4.6	Planificación de la auditoría	76
4.7	Requerimiento de auditoría	80
4.8	Información Financiera	81
4.9	Ejecución de la auditoría	85
4.10	Finalización de la auditoría	121
4.11	Informe del auditor independiente	122
4.12	Carta a la gerencia	129
4.13	Carta de representación	131
	Conclusiones	
	Recomendaciones	
	Referencias Bibliográficas	

ÍNDICE DE FIGURAS

1	Estructura Organizacional	9
2	Organigrama Empresa Inmobiliaria Moderna, S.A.	62

INTRODUCCIÓN

El incremento de las empresas inmobiliarias ha hecho que estas entidades se enfoquen y maximicen los controles para ser más rentables, dar mayores resultados y poder tener mayor competencia en el mercado inmobiliario.

Considerando la necesidad del buen funcionamiento de las empresas que prestan el servicio de arrendamiento de terrenos, es conveniente que preparen y presenten información financiera de forma adecuada, en especial en el área de cuentas por cobrar, mismas que bajo una rotación adecuada y recuperación oportuno, pueden proveer liquidez a la entidad, lo cual es necesario para cumplir con las obligaciones contraídas; por lo que cualquier omisión o debilidad en el proceso de la información que se suministre sobre dichas cuentas, podría generar toma de decisiones no acertadas.

Entre los principales riesgos de una empresa inmobiliaria se encuentra el adecuado control sobre sus ingresos y el registro respectivo que se les da, bajo este contexto se puede afirmar una auditoría externa en el área de cuentas por cobrar de una entidad que se dedica a prestar el servicio de arrendamientos de terrenos es crucial, debido a que no se maneja un inventario para tener un mayor control.

La presente tesis vinculada a una “Auditoría externa en el área de cuentas por cobrar de una entidad que se dedica a prestar el servicio de arrendamientos de terrenos” se da a conocer la utilidad e importancia que tiene el informe de auditoría

La presentación de la tesis se divide en cuatro capítulos, en los cuales se da a conocer lo siguiente:

En el capítulo I, se puede encontrar una simplificación de las definiciones de las empresas de servicio, servicios de arrendamiento, así como sus distintos tipos de arrendamiento, características, objetivos y principios.

En el capítulo II, se expone el área de cuentas por cobrar en una empresa inmobiliaria, conteniendo definiciones, origen, objetivos, clasificación, características, políticas de crédito, cuota por servicio, estimación de cuentas incobrables y presentación en los estados financieros.

En el capítulo III, se presenta la auditoría externa como actividad profesional del Contador Público y Auditor, conteniendo, definiciones, importancia, objetivos, características, ética, técnicas, responsabilidad profesional, planificación y auditor e informes de auditoría.

En el Capítulo IV, se presenta el caso práctico de la Empresa Inmobiliaria Moderna, S.A. que comprende el tema investigado, enfocado desde el punto de vista de auditoría externa.

En la parte final se encuentran las conclusiones alcanzadas, las recomendaciones formuladas, así como las referencias bibliográficas de los documentos utilizados para la realización de la presente investigación.

CAPÍTULO I

EMPRESA DE SERVICIOS DE ARRENDAMIENTOS DE TERRENOS

1.1 Origen y evolución

La empresa tiene una trayectoria incalculable, debido a que el tipo de negocio, eran considerados como empresas familiares, que formaban como una alternativa para abastecer a la familia de ingresos, es decir iniciaban con pequeñas rentas de tierras para la siembra, que, al convertirse en plantas decorativas, se vendían a familiares o vecinos. En la actualidad y gracias a la adquisición de grandes extensiones de tierras, estas empresas toman formas legales y brindan en el mercado nacional e internacional el arrendamiento de terrenos, entre los que se pueden mencionar principalmente, para la siembra de cultivos y la construcción de casas para vivienda u oficina.

1.2 Definición de Empresa

En sentido estricto, la empresa se define como una persona jurídica constituida por la unión de capital y actividades que al cumplir con los requisitos para su formación y funcionamiento goza por ley de derechos y obligaciones.

- A. **Desde el punto de vista económico:** Es la unidad económica social que, en el capital, el trabajo y la dirección se coordina para lograr una producción que responda a los requerimientos del medio un requisito del medio humano en el que actúa.
- B. **Desde el punto de vista social:** Es una entidad económica que tiende a satisfacer las necesidades humanas, su objetivo final es la obtención de beneficios, que son aprovechados no sólo por sus miembros sino también por la comunidad en general.
- C. **Otras definiciones:** Es la unidad productora de servicios constituida según aspectos prácticos o legales, integrada por recursos y que se vale de la administración para lograr sus objetivos.

1.3 Clasificación de las empresas

Las empresas pueden ser clasificadas fundamentalmente atendiendo a su razón o naturaleza, por la propiedad del capital, por las dimensiones, por su actividad económica.

A) Según la razón de ser o naturaleza

- Lucrativas
- No Lucrativas

B) Clasificación por la propiedad del capital

- Privadas
- Públicas
- Mixtas

C) Clasificación por las dimensiones

El criterio comúnmente utilizado en la clasificación de las empresas por su dimensión es por el número de trabajadores contratados por la misma:

- Empresas Pequeñas: Son las empresas que tienen un número reducido de empleados, porque tienen menos de 50 personas.
- Empresas Medianas: Son las empresas de tamaño intermedio y de razonable volumen de recursos, están constituidas por un número de 50 a 500 empleados aproximadamente.
- Empresas Grandes: Son aquellas empresas que ocupan de 501 empleados en adelante.

D) Según su actividad económica o giro:

- Agrícolas
- Industriales
- Comerciales
- Financieras
- De servicios

1.4 Características de las empresas en Guatemala

La Constitución política de la República de Guatemala en su Artículo 43 "Libertad de Industria, comercio y trabajo. Se reconoce la libertad de industria, de comercio y de

trabajo, salvo las limitaciones que por motivos sociales o de interés nacional impongan las leyes” (2:10)

En el Artículo 10 del Código de Comercio, Decreto 2-70 indica: son sociedades organizadas bajo forma mercantil exclusivamente las siguientes:

- a) Sociedad colectiva: “Es aquella que existe bajo una razón social y en la cual todos los socios responden de modo subsidiario, ilimitada y solidariamente de las obligaciones sociales.” (4:25)
- b) Sociedad en comandita simple: “Es la compuesta por uno o varios socios comanditados que responde en forma subsidiaria, ilimitada y solidaria de las obligaciones sociales; y por uno o varios socios comanditarios que tienen la responsabilidad limitada al monto de su aportación. Las aportaciones no pueden ser representadas por títulos o acciones.” (4:26)
- c) 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. El capital estará dividido en aportaciones que no podrán incorporarse a títulos de ninguna naturaleza ni denominarse acciones.” (4:29)
- d) Sociedad anónima: Cabe resaltar la importancia que posee este tipo de sociedad en el régimen legal, debido a sus particularidades ofrece distintas ventajas a los socios que optan por esta forma de sociedad, convirtiéndola así en la forma más comúnmente usada para establecer cualquier tipo de empresa, en cuanto a su definición, el Código de Comercio en su artículo 86 menciona: “Sociedad anónima es la que tiene el capital dividido y 5 representado en acciones. La responsabilidad de cada accionista está limitada al pago de las acciones que hubiere suscrito.” (4:30)
- e) 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 deben estar representadas por acciones.” (4:33)

f) Empresas individuales: Son las que pertenecen a una persona.

1.5 Empresas de servicios

Son aquellas cuyas actividades principales es ofrecer un servicio (intangibles) con el objetivo de satisfacer necesidades colectivas, cumpliendo con su ejercicio económico (fines de lucro). Estas empresas pueden ser públicas, privadas o mixtas, cuando son públicas es porque el Estado está en mejor capacidad de cumplir con esta actividad que un particular (y son empleadas para cubrir las llamadas necesidades públicas), pero generalmente al ser empresas privadas la calidad del servicio es mejor.

Se dice que las empresas de servicios venden logística, organización, planificación o conocimiento, por tal motivo deben estar especializadas en su rama.

Por otro lado, se establecen que los servicios o pueden ser separados de sus proveedores porque de hacerlo se puede alterar el resultado del servicio, y si el mismo es prestado con calidad y buena voluntad las empresas mantendrán siempre a sus clientes satisfechos y leales.

1.5.1 Clasificación de las empresas de servicios

Para llevar a cabo una unificación en el criterio de costes, se tiene que proceder a clasificar las empresas de servicios en función de los tipos de actividades que realizan en el desarrollo de su actividad. La clasificación a realizar es la siguiente:

- a) **Empresas de servicios con actividades uniformes en el tiempo:** alto consumo de mano de obra y costos de producción de porcentajes poco relevantes como, por ejemplo, empresas de mantenimiento de instalaciones, como limpieza, ascensores, prestaciones de servicios profesionales como asesorías.

- b) En esta clasificación también se pueden incluir tipos de empresas con una infraestructura en inmovilizado importante o aquellas que asumen un volumen de gasto fijo muy superior a los precios medios de venta de sus artículos, como por ejemplo una peluquería.
- c) **Empresas de servicios que se rigen por la gestión de proyectos:** como, por ejemplo; consultoría, procesos de selección de personal, servicios de arrendamientos, entre otros. Son todos los servicios que incluyen un servicio puntual y definido, con una duración temporal media, larga de desarrollo del proyecto y no garantizan la vuelta del cliente por obligación contractual fuera de las condiciones previamente pactadas.
- d) Los clientes no tienen una demanda periódica por los servicios, y la forma de fijar precios más recomendable es a partir de colocar un objetivo de ingresos, repercutiéndolo en los clientes.
- e) **Empresas de servicios combinadas:** con venta de productos, como por ejemplo servicios de hostelería, servicios de reparaciones al hogar, servicios funerarios. En este tipo de empresas, el cálculo de costos como la fijación de precios es un proceso bastante farragoso, y el procedimiento a seguir consiste en realizar el cálculo estimado de la productividad máxima y adaptar nuestros precios mediante el criterio de fijación de precios por la clasificación de mis clientes.

1.6 Empresas de servicios de arrendamiento de terrenos

Es una empresa dedica al arrendamiento de terrenos por medio de un contrato que una de las partes se obliga a dar o prestar una cosa y la otra a pagar dinero.

Alcanza las actividades cuya actividad exclusiva o principal consiste en la compra de terrenos, inmuebles y parte de inmuebles y por cuenta propia, así como las unidades que ordenan la construcción, parcelación, urbanización, entre otros de alojamiento con el fin de venderlos o arrendarlos.

Percibe las unidades cuya actividad exclusiva o principal consiste en el arrendamiento de viviendas, tierras para cultivos y apartamentos propios. Igualmente, comprende las

unidades cuya actividad exclusiva o principal consiste en el arrendamiento de terrenos, inmuebles, locales industriales, de negocios entre otros.

1.6.1 Importancia

Es importante contar con este tipo de empresas debido que existen muchas personas o empresas que arrendan terrenos para realizar cultivos o bien construir casas.

1.6.2 Clasificación de los servicios de arrendamientos de terrenos

- a) Arrendamientos de terrenos solamente: Para que el arrendador clasifique un arrendamiento como capitalizable, será necesario que se transfiera la propiedad al término del arrendamiento, que exista una opción de compra a precio reducido o qué, tratándose de edificios, el período del arrendamiento sea sustancialmente igual a la vida útil del mismo. Adicionalmente, para que el arrendador, será necesario que el cobro de los pagos mínimos sea razonable predecible y no haya incertidumbre respecto a los costos no reembolsables que serán incurridos por el arrendador deberá clasificar el contrato como arrendamiento operativo.
- b) Arrendamientos de terreno y edificio: El arrendatario registrará su activo identificando cada uno de los componentes.
- c) Arrendamientos de bienes raíces y maquinaria y equipo: Cuando incluya maquinaria y equipo en adición a bienes raíces, debe separarse la porción de los pagos mínimos aplicable a la maquinaria y equipo mediante una estimación que se considere apropiada bajo las circunstancias, la cual podrá ser determinada calculando la proporción del valor de mercado al inicio del arrendamiento de cada uno de los bienes arrendados.
- d) Arrendamientos de parte de un edificio: Si el costo y el valor de mercado de la porción arrendada puede determinar razonablemente al inicio del arrendamiento, éste se clasificará por el arrendador como capitalizable u operativo de acuerdo a los criterios establecidos en Arrendamientos de terreno solamente y terreno y edificio. Si no es así, el arrendador considerará el arrendamiento como operativo.

1.6.3 Tipos de servicios de arrendamientos

Se puede diferenciar entre arrendamiento financiero y arrendamiento operativo. La clasificación de los contratos dependiendo de las diferentes circunstancias del arrendador y del arrendatario, pueden motivar que el mismo arrendamiento sea clasificado de manera diferente por cada una de las partes del contrato.

“La clasificación del arrendamiento se realiza en la fecha de inicio del acuerdo y se evalúa nuevamente solo si se produce una modificación del arrendamiento. Los cambios en las estimaciones (por ejemplo, las que suponen modificaciones en la vida económica o en el valor residual del activo subyacente) o los cambios en circunstancias (por ejemplo, el incumplimiento por parte del arrendatario), no darán lugar a una nueva clasificación del arrendamiento a efectos contables”. (22:10)

a) Arrendamiento financiero

Es en el que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato y al final de este se puede tener la opción a compra.

Los riesgos y ventajas que se derivan de la propiedad del activo, en los que se basa la clasificación de los arrendamientos, incluyen:

- **Riesgo:** posibilidad de pérdidas por capacidad ociosa, la obsolescencia tecnológica y las variaciones en el rendimiento debidas a cambios en las condiciones económicas.
- **Beneficios:** pueden estar representados por la expectativa de una explotación rentable a lo largo de la vida económica del activo, así como en una ganancia por revalorización o realización del valor residual.

b) Arrendamiento operativo

“Un arrendamiento que no transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo subyacente” (22:15)

Acuerdo mediante el cual el arrendador conviene con el arrendatario el derecho de usar un activo durante un período de tiempo determinado, a cambio de percibir un importe único o una serie de pagos o cuotas sin que se trate de un arrendamiento de carácter financiero.

Por consiguiente, a pesar de una serie de cuestiones formales o diferencias genéricas que también pueden aparecer en el contrato, el elemento indicativo y más representativo, para clasificar el arrendamiento como operativo, se debe buscar en la finalidad perseguida por el usuario al acordar esta modalidad, que no es otra que el uso y disfrute del bien, no la adquisición del mismo.

Por lo tanto, se trata de una transacción que representa una prestación de servicios (alquiler), sin que se considere por consiguiente un arrendamiento de carácter financiero.

1.6.4 Tipos de clientes

a) Clientes

Son las personas o entidades que se acercan a cualquier negocio con el ánimo de llevar a cabo una compra o adquisición de servicios, siendo el protagonista en la actividad comercial de cualquier negocio.

b) Clientes con efectos comerciales a cobrar

Crédito con clientes, formalizados con efectos de giro aceptados con vencimiento no superior a un año.

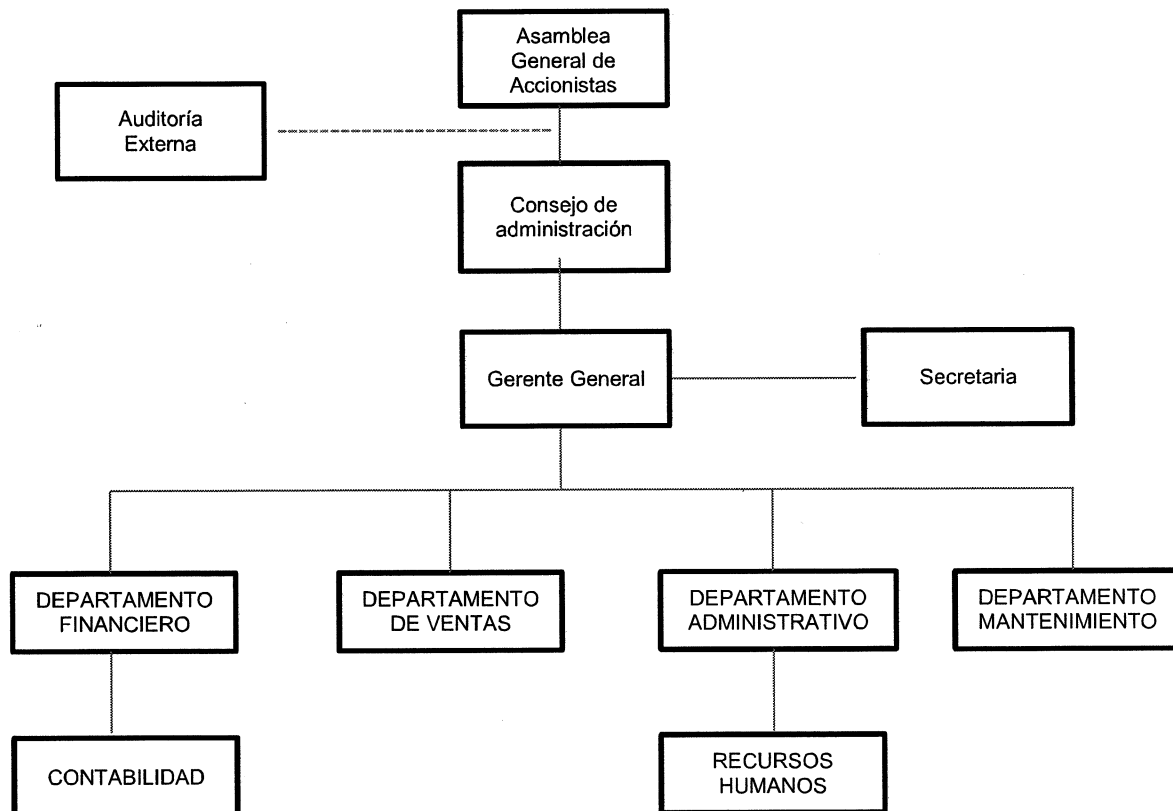
Se incluirán en esta cuenta los efectos descontados, los entregados en gestión de cobro y los impagados; en este último caso solo cuando no deban reflejarse en la cuenta de dudoso cobro.

1.7 Estructura Organizacional

La estructura de una empresa que se dedica a prestar el servicio de arrendamientos de terrenos se conforma por el conjunto de puestos, funciones, actividades, líneas de autoridad y responsabilidades, entre otros.

El tamaño de la estructura organizacional dependerá del tamaño y complejidad de las operaciones que esta realiza, sin embargo, el siguiente organigrama se presenta para fines ilustrativos. Posteriormente se describen brevemente las funciones que realizan las personas que integran los diferentes departamentos que componen la empresa.

Figura 1. Organigrama Inmobiliaria Moderna, S.A.



Fuente: Elaboración propia con base a la investigación.

1.8 Marco Legal (Aspectos Legales y Tributarios)

El marco jurídico aplicable a las empresas comerciales ubicadas en Guatemala, lo componen la Constitución Política de la República de Guatemala, como ley suprema y las demás normas ordinarias y reglamentarias que, para efecto de control, fiscal, laboral y otros que decreta el Congreso de la República de Guatemala.

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

Establece en su artículo 43 “Libertad de industria, comercio y trabajo”, se reconoce la libertad de industria, de comercio y trabajo, salvo las limitaciones que por motivos sociales o de interés nacional impongan las leyes”. (2:23)

1.8.2 Congreso de la República de Guatemala. Decreto número 27-92 Ley del Impuesto al Valor Agregado y sus reformas:

En el artículo 3 de dicha ley se indica “como hecho generador la venta de bienes inmuebles, prestación de servicios en el territorio nacional, las importaciones, arrendamientos de bienes inmuebles, adjudicaciones de bienes muebles e inmuebles en pago, los retiros de bienes muebles de una empresa, las ventas de bienes inmuebles, donación entre vivos de bienes muebles e inmuebles; la destrucción, pérdida o cualquier hecho que implique faltantes de inventarios a excepción que sea por bienes perecederos”(15:14)

Las empresas que se dedican al arrendamiento de terrenos, están afectas al pago del impuesto al valor agregado (IVA), al realizar actividades de prestación de servicios como lo es el arrendamiento. Esta ley establece en su artículo 10 que “los sujetos pasivos del impuesto deberán pagar impuesto al valor agregado del 12% sobre el hecho generador, el cual se declara mensualmente de la diferencia entre los débitos y créditos del impuesto” (15:14)

1.8.3 Congreso de la República de Guatemala. Decreto número 37-92 Ley del Impuesto de Timbres Fiscales y de Papel Sellado Especial para Protocolos sus reformas

Ley que estable un impuesto de timbre fiscales, sobre los documentos que contienen los actos y contratos que no están gravados con el IVA y que graba sobre todo lo siguiente:

- a) Los contratos civiles y mercantiles.
- b) Los documentos otorgados en el extranjero que hayan de surgir efectos en el país, al tiempo de ser protocolizados, de presentarse ante cualquier autoridad.
- c) Los documentos públicos o privados cuya finalidad sea la comprobación del pago de bienes o sumas de dinero.
- d) Los comprobantes de pago emitidos por las aseguradoras o afianzadoras.
- e) Los recibos o comprobantes de pago por retiro de fondos de las empresas o negocios, para gastos personales o de sus propietarios o por viáticos no comprobables.
- f) Los pagos de utilidades y dividendos.

1.8.4 Congreso de la República de Guatemala. Decreto número 15-98 Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles y sus reformas:

Otras de las obligaciones legales que tienen las empresas, es el pago del "impuesto único anual sobre la propiedad de los bienes inmuebles, del cual pagará el tipo impositivo progresivo, tomando en cuenta los valores de los inmuebles respectivos, que va del 2 al 9 por millar. El subsidio deberá pagarse en forma trimestral, dentro de los meses de enero, abril, julio y octubre de cada año." (14:2)

1.8.5 Congreso de la República de Guatemala. Decreto número 6-91 Código Tributario y sus reformas:

Ley que rige las relaciones jurídicas que se originan de los tributos establecidos por el Estado, con excepción de las relaciones tributarias aduaneras y municipales, a las que se aplicarán en forma supletoria.

En el artículo 1 se establece que las normas del Código Tributario son de derecho público y regirán 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. El Código Tributario forma el marco legal para decretar tributos ordinarios y extraordinarios, reformarlos y suprimirlos, definir el hecho generador de la obligación tributaria, establecer el sujeto pasivo del tributo como contribuyente o responsable y la responsabilidad solidaria, la base imponible y la tarifa o tipo impositivo. Establece en su artículo 120 “Inscripción de Contribuyentes y responsables” el cual indica que todos los contribuyentes y responsables están obligados a inscribirse en la Administración Tributaria, antes de iniciar actividades afectas.

1.8.6 Congreso de la República de Guatemala. Decreto número 2-70 Código de Comercio y sus reformas:

Ley que regula las relaciones mercantiles de las personas individuales y jurídicas, así como su forma de organización.

“En el artículo 1, se hace referencia que están afectos a las disposiciones de este código todos los comerciantes en su actividad profesional, los negocios jurídicos mercantiles y cosas mercantiles. El artículo 655 indica que se entiende por empresa mercantil el conjunto de trabajo, elementos materiales y de valores incorpóreos coordinados, para ofrecer al público, con propósito de lucro y de manera sistemática, bienes o servicios.”
(4:8)

1.8.7 Congreso de la República de Guatemala. Decreto número 10-2012 Ley de Actualización Tributaria y sus reformas:

En el artículo 1, del Libro I Impuesto Sobre la Renta, de dicha ley indica “Se decreta un impuesto sobre la renta que obtenga las personas individuales, jurídicas, entes o patrimonios que se especifiquen, sean nacionales o extranjeros, residentes o no en el país.

El impuesto se genera cada vez que se producen rentas gravadas, y se determina de conformidad con lo que establece la Ley de Actualización Tributaria.” (7:19)

Las empresas que se dedican al arrendamiento de terrenos, están afectas por el pago del Impuesto Sobre la Renta (ISR), por dedicarse a actividades lucrativas como persona jurídica nacional, domiciliada en el país y obtener ganancias de capital dentro del territorio de la República de Guatemala.

En el artículo 14 se establecen los regímenes para las rentas de actividades lucrativas:

- a) Régimen Sobre las Utilidades de Actividades Lucrativas: Las empresas que opten por este régimen aplicaran los tipos impositivos a partir del año 2015 es del 25%. Los costos, gastos, ingresos, activos y pasivos se valoran, según precio de adquisición o el costo de producción.
- b) Régimen Opcional Simplificado Sobre Ingresos de Actividades Lucrativas: El contribuyente que se inscriba en este régimen paga impuestos sobre el total de los ingresos netos percibidos el tipo impositivo es de la siguiente manera: hasta Q30,000.00 el 5% y el excedente el 7% más un importe fijo de Q1,500.00. se paga mensualmente.

En el artículo 45 indica que el período de liquidación de este régimen es de manera mensual, y el artículo 46 establece que los contribuyentes inscritos en el régimen opcional simplificado sobre ingresos de actividades lucrativas liquidan y pagan el impuesto por medio de retenciones que le efectúen quienes realicen el pago o acreditación en cuenta por la adquisición de bienes o servicios.

1.8.8 Congreso de la República de Guatemala. Decreto número 73-2008 Ley del Impuesto de Solidaridad:

Esta ley en su artículo 1 establece que son materia de dicho impuesto las personas individuales o jurídicas que realicen actividades mercantiles o agropecuarias en el territorio nacional y obtengan un margen bruto superior al cuatro por ciento de sus ingresos brutos. Según se especifica en el artículo 6 de dicha ley el período impositivo es trimestral y se computará por trimestre calendario. El cual deberá ser pagado al mes siguiente calendario a la finalización del trimestre.

1.8.9 Congreso de la República de Guatemala. Decreto número 55-2010 Ley de Extinción de Dominio:

Ley que de una manera apropiada apoya a recuperar a favor del Estado, sin condena penal previa ni contraprestación alguna, los bienes, las ganancias, productos y frutos generados por las actividades ilícitas o delictivas.

1.8.10 Peralta Azurdia Enrique. Decreto número 106 Código Civil y sus reformas:

En el Libro II, trata de los bienes de la propiedad y demás derechos reales.

1.8.11 Congreso de la República de Guatemala. Decreto número 1441 Código de Trabajo y sus reformas:

En su artículo 1 indica que este código regula los derechos y obligaciones de patronos y trabajadores, con ocasión del trabajo, y crea instituciones para resolver conflictos.

Según lo define el artículo 3, el trabajador es toda la persona individual que presta a un patrono sus servicios materiales, intelectuales o de ambos géneros, en virtud de un contrato o relación de trabajo

1.8.12 Congreso de la República de Guatemala. Decreto número 295 Ley Orgánica del Instituto Guatemalteco de Seguridad Social:

Ley que tiene como objetivo la Seguridad Social nacional, de conformidad con el sistema de protección mínima.

1.8.13 Congreso de la República de Guatemala. Decreto número 42-92 Ley de Bonificación Anual para Trabajadores del Sector Privado y Público:

Ley que tiene como objetivo mejorar la situación económica y social, estableciendo una remuneración anual adicional a sus sueldos y salarios.

1.8.14 Congreso de la República de Guatemala. Decreto número 76-78 Ley Reguladora de la Prestación de Aguinaldo para los Trabajadores del Sector Privado:

Ley que tiene como objetivo mejorar la situación económica y social, estableciendo una remuneración anual adicional a sus sueldos y salarios.

1.8.15 Congreso de la República de Guatemala. Decreto número 78-89 Bonificación Incentivo y sus reformas:

Se crea con el objeto de aumentar la productividad laboral e incrementar los beneficios laborales de los trabajadores.

1.8.16 Congreso de la República de Guatemala. Decreto número 20-2006 Ley Antievasión:

En la que se establecen disposiciones para el fortalecimiento de la administración tributaria ya que se detectaron prácticas de evasión y elusión tributaria.

1.8.17 Congreso de la República de Guatemala. Decreto número 4-2012 Ley Antievasión II:

En la que se establecen disposiciones para el fortalecimiento del sistema tributario y el combate a la defraudación y al contrabando y se modifican varios aspectos importantes sobre los porcentajes de la tributación.

1.8.18 Congreso de la República de Guatemala. Decreto número 19-2013
Reformas al Código Tributario, sus Reformas; a la Ley de Actualización
Tributaria, y La Ley del Impuesto de Timbres Fiscales y Papel Sellado para
Protocolos:

Artículo 19. Se reforman las literales a y b del numeral 2 del artículo 84 de la Ley de Actualización Tributaria, Decreto Número 10-2012 del Congreso de la República de Guatemala.

CAPÍTULO II

CUENTAS POR COBRAR

2.1 Definición de activos

“Un activo es un recurso controlado por la entidad como resultado de sucesos pasados, del que la entidad espera obtener, en el futuro, beneficios económicos.” (19:16)

“Una entidad clasificará un activo como corriente cuando:

- a) Espere realizar el activo, o tenga la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación (este último es el período comprendido entre la adquisición de los activos que entran en el proceso productivo y su realización en efectivo o equivalentes al efectivo);
- b) Mantenga el activo principalmente con fines de negociación;
- c) Espere realizar el activo dentro de los 12 meses siguientes a la fecha de los estados financieros; o
- d) El activo sea efectivo o equivalente al efectivo, a menos que este se encuentre restringido y no pueda intercambiarse ni utilizarse para cancelar un pasivo por un plazo mínimo de 12 meses siguientes a la fecha de los estados financieros.

Una entidad clasificará todos los demás activos como no corrientes. Cuando el ciclo normal de operación no sea claramente identificable, se supondrá que su duración es de doce meses.” (19:16)

2.2 Definición de Cuentas por Cobrar

“Son todos los derechos de cobros de una entidad convertibles en dinero, mercaderías y/o servicios. En las cuentas por cobrar se incluyen actividades que realiza una entidad para la recuperación del precio de los productos y/o servicios que fueron proporcionados a sus clientes mediante el uso del crédito” (21:23).

En tal sentido, el área de cuentas por cobrar se refiere al derecho monetario exigible a los clientes por prestación de servicios, como lo puede ser los arrendamientos por cobrar.

En términos generales esta área se refiere a todos los derechos sobre otros convertibles en dinero, mercancía (es decir, depósitos correspondientes a compras) y servicios (como gastos pagados previamente, como las pólizas). Cabe indicar que las cuentas por cobrar son parte integrante de activo de todo negocio.

2.2.1 Desde el punto de vista contable

Las cuentas por cobrar son la parte del activo corriente originada por las ventas a crédito. Este concepto comprende las cuentas por cobrar originadas por operaciones comerciales; no obstante, existen cuentas por cobrar no procedentes de las operaciones corrientes de un negocio.

2.2.2 Desde el punto de vista administrativo

Las cuentas por cobrar son el total de los créditos a corto plazo otorgados y aún no recuperados, y que representan un eficiente indicador de la gestión administrativa de un negocio, o en su departamento de crédito en materia de crédito y cobranzas al hacerse un análisis de ellas.

El concepto administrativo de las cuentas por cobrar destaca una importante actividad dentro de la empresa que pone en relieve la necesidad de emprender estudios profundos y cuidadosos, tendientes a lograr la máxima efectividad del proceso de ventas a crédito. Asimismo, en la cobranza de los créditos otorgados en plazos normalmente establecidos por la política crediticia de la firma.

2.2.3 Desde el punto de vista financiero

Las cuentas por cobrar constituyen fondos comprometidos. Esto significa una ampliación de los mismos en forma directa del efectivo que debería percibirse de las ventas al crédito concedido para facilitar las ventas y mejorar los beneficios.

Esto a su vez afecta el flujo de efectivo de una empresa, en vista de los efectos que tienen las políticas relativas de la concesión de créditos y a las políticas de cobranzas en la rapidez con que entren los fondos a la firma.

Así, desde el punto de vista financiero, las cuentas por cobrar, representan un instrumento realmente importante en la función financiera de una empresa. De una buena política de concesión de créditos y de un buen sistema de cobros, dependerá la contribución de las cuentas por cobrar a la provisión de fondos en las condiciones más ventajosas y a la maximización de las utilidades de la empresa.

2.24 Desde el punto de vista económico

Las cuentas por cobrar representan un elemento con efectos decisivos en todos los negocios. Los negocios en sus actividades son entes dinámicos que pasan por una serie de etapas o períodos. La confianza y voluntad para el otorgamiento de crédito, monto y plazo de pago van a depender en gran parte de la etapa en la cual se encuentre el negocio.

2.3 Administración de las cuentas por cobrar

“En términos generales las compañías prefieren vender en efectivo y no a crédito, solo que las presiones de la competencia las obligan a ofrecer crédito. Y entonces entregan los bienes, disminuyen las existencias y crean una cuenta por cobrar. El cliente terminará siempre pagando la cuenta cuando la compañía recibe el efectivo. Mantenerlas tiene un efecto directo e indirecto en los costos además de acarrear un beneficio importante; el incremento de las ventas.” (21:534)

2.4 Origen de las cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar se consideran parte del Activo Corriente, generalmente se generan por ventas o prestación de un servicio al crédito. Las cuentas por cobrar sirven como cuenta de control en el libro mayor, tiene las subcuentas que son cada cuenta individual de los clientes. Otras están formadas por cuentas de empleados y funcionarios de la empresa, derivado de anticipo de salarios u otros motivos que sean aprobados por la administración. También se pueden incluir los intereses acumulados por cobrar o impuestos por cobrar, siempre y cuando sean créditos líquidos y exigibles, sin contingencia en cuanto a devolución; por lo general, estos últimos son a largo plazo,

pues su vencimiento es mayor a un año. Las empresas que venden al crédito corren el riesgo de contraer pérdidas por cuentas incobrables.

2.5 Características y ventajas

Permite investigar antes de otorgar créditos a un cliente, la capacidad de pago y la historia de su récord crediticio con otras entidades, para determinar con ello el límite que puede otorgársele o denegársele.

- a) Se puede solicitar y analizar los estados financieros del futuro cliente, para determinar su posición financiera y la tendencia de los resultados operacionales.
- b) Permite llevar un control a través de una cuenta corriente de los débitos y créditos que realicen los clientes y de su saldo actual.

2.6 Clasificaciones de las cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar pueden clasificarse de acuerdo al grado en que son exigibles y a su origen.

2.6.1 Considerando el grado en que son exigibles.

Por su exigibilidad las cuentas por cobrar deben ser clasificadas a corto y a largo plazo.

Se consideran a corto plazo, aquellas cuyo vencimiento es dentro de un plazo no mayor de un año, posterior a la fecha del balance. Las cuentas por cobrar a corto plazo deben presentarse en el Estado de Situación Financiera como Activo Corriente después del Efectivo y de las Inversiones Temporales. Las cuentas con vencimiento a más de un año deben presentarse en el Activo No Corriente y son llamadas Cuentas por Cobrar a Largo Plazo.

Las cuentas a cargo de compañías subsidiarias, afiliadas y asociadas deben presentarse en renglón separado dentro del grupo de cuentas por cobrar, debido a sus características especiales en relación con su exigibilidad. Si se considera que estas cuentas no son

exigibles de inmediato y sus saldos más bien tienen el carácter de inversiones por parte de la entidad, deberán clasificarse en un capítulo especial del activo no corriente.

2.6.2 Atendiendo a su origen

Las cuentas por cobrar se pueden presentar en los siguientes grupos: a cargo de clientes (comerciales); y a cargo de otros deudores (no comerciales).

a. Cuentas por cobrar comerciales

Se clasifican en la cuenta de clientes y tienen su origen en el curso normal de la venta de un producto o servicio ofrecido al público, se integra por los documentos y las cuentas a cargo de los distintos clientes de la entidad.

b. Cuentas por cobrar no comerciales

Estas cuentas se originan por transacciones distintas a aquellas para las cuales fue constituida la entidad. Es decir, que no provengan de las operaciones comerciales de la empresa, por ejemplo: cuentas corrientes del personal o deudores por concepto de ventas de activos fijos. Cuando se otorgan anticipos a funcionarios o empleados, o bien a personas ajenas a la entidad.

2.6.3 Clientes

Son las personas o entidades que se acercan a cualquier negocio con el ánimo de llevar a cabo una compra o adquisición de servicio, siendo el protagonista en la actividad comercial de cualquier negocio, pues si el cliente no visita el negocio para la satisfacción de sus necesidades, el mismo no tiene razón de ser, pues no se verán reflejadas las ganancias y la baja visita de clientes dará como resultado el fracaso del negocio.

Los clientes se pueden clasificar de la siguiente manera:

- a) Clientes internos: Se refiere al que recibe o es el beneficiario de las salidas o resultados de los esfuerzos del trabajo de los procesos internos de la organización.
- b) Clientes externos: Se refiere al que recibe o es beneficiario del servicio o comprador de los productos de una empresa.
- c) Clientes activos: Los clientes activos son aquellos que en la actualidad están realizando compras o que lo hicieron dentro de un período corto de tiempo.
- d) Clientes inactivos: Son aquellos que realizaron su última compra tiempo atrás.
- e) Clientes satisfechos: Son aquellos que percibieron el desempeño de la empresa, el producto y el servicio como coincidente con sus expectativas. Este tipo de clientes se muestra poco dispuesto a cambiar de marca, pero puede hacerlo si encuentra otro proveedor que le ofrezca una oferta mejor.
- f) Clientes insatisfechos: Son aquellos que percibieron el desempeño de la empresa, el producto y/o el servicio por debajo de sus expectativas; por tanto, no desean repetir esa experiencia desagradable y optan por otro proveedor.
- g) Clientes influyentes: Un detalle que se debe considerar al momento de clasificar a los clientes activos, independientemente de su volumen y frecuencia de comprar, es su grado de influencia en la sociedad o en su entorno social.

2.6.4 Cuentas por cobrar relacionadas

Documentos y cuentas por cobrar a empresas relacionadas (empresas en las cuales se tiene cierto grado de participación o que están bajo la misma administración), descontados los intereses no devengados que provengan o no de relaciones comerciales y cuyo plazo de recuperación no excede de un año a contar de la fecha de operación.

Una parte relacionada es una persona o entidad que está relacionada con la entidad que prepara sus estados financieros. Transacción entre partes relacionadas es toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre partes relacionadas, con independencia de que se cargue o no un precio. Cuando se hayan producido transacciones entre partes relacionadas, la entidad revelará la naturaleza de la relación con cada parte implicada, así como la información sobre las transacciones y saldos

pendientes, incluyendo compromisos, para la comprensión de los efectos potenciales que la relación tiene en los estados financieros.

Como ejemplos de transacciones, en las cuales podrían dar lugar a partes relacionadas:

- a) Préstamos sin intereses o a tasas de interés significativamente altas o bajas con respecto al mercado.
- b) Venta de propiedades a precios que difieren considerablemente de su valor actual.
- c) Intercambio de propiedades similares en una transacción no monetaria.
- d) Préstamos sin establecer condiciones de vencimientos.

2.6.5 Cuentas por cobrar anticipo a colaboradores

Registra los derechos a favor del ente económico, originados en créditos otorgados al personal con vínculo laboral, así como los valores a cargo de éstos por conceptos tales como faltantes de caja o inventarios.

2.7 Reconocimiento y medición

“La Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades, indica en su sección 20 Arrendamientos, en su párrafo 20.15 indica que un arrendatario reconocerá los pagos de arrendamiento bajo arrendamientos operativos, excluyendo los costos por servicios tales como seguros o mantenimiento, como un gasto a lo largo de la duración de arrendamiento de forma lineal a menos que:

- a) Otra base sistemática sea más representativa del patrón de tiempo de los beneficios del usuario, incluso si los pagos no se realizan sobre esa base.
- b) Ó los pagos al arrendador se estructuran de forma que se incrementen en línea con la inflación general esperado (basada en índices o estadísticas publicadas) para compensar los incrementos del costo por inflación esperados por el arrendador.”
(19:63)

“El reconocimiento de las cuentas por cobrar es el proceso de incorporación en los estados financieros de dicha partida, la cual debe cumplir con los requisitos de probabilidad y fiabilidad.” (19:21)

La probabilidad de obtener beneficios económicos futuros hace referencia al grado de incertidumbre que posee la entidad que los beneficios económicos futuros llegaran, es decir un activo no se reconocerá en el estado de situación financiera cuando no se considera probable que, del desembolso correspondiente, se vayan a obtener beneficios económicos en el futuro más allá del período actual sobre el que se informa.

Un arrendador presentará en su estado de situación financiera los activos sujetos a arrendamiento operativos de acuerdo con la naturaleza del activo, reconocerá los ingresos por arrendamientos operativos y reconocerá como un gasto los costos, incluyendo la depreciación, incurridos en la obtención de ingresos por arrendamiento.

2.8 Presentación en estados financieros

Los estados financieros suministran información acerca de la situación financiera, del rendimiento financiero y de los flujos de efectivo de una entidad y dentro de estos se encuentra en la parte de los ingresos y de los activos, lo recaudado por ventas y las cuentas por cobrar respectivamente, esta información es de utilidad para una amplia variedad de usuarios a la hora de tomar sus decisiones económicas. Los estados financieros también muestran los resultados de la gestión realizada por los administradores con los recursos que les han sido confiados.

“Para cumplir este objetivo, los estados financieros suministrarán información acerca de los siguientes elementos de una entidad:

- a) Activos;
- b) Pasivos;
- c) Patrimonio;
- d) Ingresos y gastos, en los que se incluyen las ganancias y pérdidas;
- e) Aportaciones de los propietarios y distribuciones a los mismos en su condición de tales; y
- f) Flujos de efectivo.

Esta información, junto con la contenida en las notas, ayuda a los usuarios a predecir los flujos de efectivo futuros de la entidad y, en particular, su distribución temporal y su grado de certidumbre”. (1:3)

29 Cuentas contables y clases de operaciones

A continuación, se detallan las transacciones más comunes del área de cuentas por cobrar:

- a) Contabilización de la cuenta por cobrar cuando el servicio o mercadería es vendida al crédito:

Descripción	Debe	Haber
31/12/2018		
Cuentas por Cobrar	Q 1,000.00	
Ventas		Q 892.86
IVA (Débito Fiscal)		Q 107.14
Registro de venta al crédito	Q 1,000.00	Q 1,000.00

- b) Contabilización del pago realizado por los clientes:

Descripción	Debe	Haber
31/12/2018		
Caja y bancos	Q. 1,000.00	
Cuentas por cobrar		Q. 1,000.00
Registro del pago de clientes	Q. 1,000.00	Q. 1,000.00

c) Contabilización cuando el pago fue con cheque y fue rechazado:

Descripción	Debe	Haber
31/12/2018		
Cheques rechazados	Q 1,000.00	
Caja y bancos		Q 1,000.00
Registro de cheque rechazado	Q 1,000.00	Q 1,000.00

d) Registro de la estimación para cuentas incobrables (cuenta reguladora de activo) cuando la administración considera la existencia de saldos de dudosa recuperación después de un análisis basado en la antigüedad de saldo y a su vez el efecto en el Estado de Resultados es una pérdida para la compañía:

Descripción	Debe	Haber
31/12/2018		
Cuentas incobrables	Q 100.00	
Estimación para cuentas incobrables		Q 100.00
Registro de estimación para cuentas incobrables, según artículo 38 del Decreto 10-2012	Q 100.00	Q 100.00

e) Contabilización por devolución de mercaderías y reclamaciones por servicio de los clientes debidamente autorizados.

Descripción	Debe	Haber
31/12/2018		
Devoluciones y rebajas sobre ventas	Q 535.71	
IVA debito fiscal	Q 64.29	
Cuentas por cobrar		Q 600.00
Registro de devolución de mercadería y reclamos por servicios.	Q 600.00	Q 600.00

2.10 Estados de cuenta mensuales

Es el análisis de los estados de cuenta de los saldos en las cuentas por cobrar, correspondiente a una prueba sustantiva que al realizarla en intervalos regulares por el departamento de créditos proporciona mejores beneficios en cuanto a la ejecución de las políticas de crédito. En otras palabras, es un documento enviado al cliente indicando los movimientos que ha tenido mensualmente, así como también la verificación y confirmación del saldo pendiente de pago.

2.11 Antigüedad de saldos de cuentas por cobrar

Es un análisis de los débitos que integran cada uno de los saldos a cargo de las cuentas por cobrar, tomando como base la fecha de la factura o la fecha de vencimiento. Esta forma de análisis se usa como auxiliar en la determinación de saldos vencidos y de dudosa recuperación.

Es común que el departamento de créditos mantenga un estado de cuenta de los saldos de las cuentas por cobrar, según la antigüedad de los mismos, es decir saldos a 30, 60, 90 y mayores a 90 días, esta información se realiza con finalidad de agilizar los cobros a las cuentas cuyo vencimiento esta próximo. Este procedimiento obedece a que cuanto más tiempo haya transcurrido desde el origen de la cuenta, menos probable será su recuperación.

El análisis tiene múltiples propósitos puesto que contiene el envejecimiento de las cuentas, así como la información referente al control de confirmaciones. Se recomienda que se encuentren actualizado mes a mes.

2.12 Notas de crédito

Es aquel documento comercial emitido por el vendedor en el cual se detallan conceptos por los que un comprador dispone de crédito a su favor en su cuenta comercial. Este documento es registrable y siempre genera un saldo positivo para el cliente.

Casos en los que se emite la nota de crédito:

- a) Errores de facturación: se facturó un importe superior y luego se le corrige con nota de crédito –NC-
- b) Aplicación de bonificaciones y/o descuentos
- c) Devoluciones
- d) Casos de roturas de mercadería

2.13 Notas de débito

Es un documento que se le envía al comprador o cliente para avisarle de que aumentó la cantidad de su deuda por algún motivo. Con este documento se le avisa que se le cargado, o que debe, una cantidad de dinero por un concepto que se especifica en la nota.

Desde el punto de vista tributario, según el artículo 17 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, establece que: "(...) deberán emitirse y entregarse la original al adquirente de bienes o servicios. Deberán registrarse en la contabilidad del vendedor de bienes o prestador de servicios, dentro el plazo de dos meses, contados a partir de la fecha en que fue emitida la factura que será modificada, en los cuales deberá consignarse el número y la fecha de la factura por la que se emitió la nota de débito (...)." Asimismo, cabe indicar lo que respecta a los documentos obligatorios, según el artículo 29 de la Ley antes referida, que señala en el inciso c), que se deberá emitir "Las notas de débito, para aumentos de precios o recargos sobre las operaciones ya facturadas".

2.14 Cuentas Incobrables

"Todo negocio tiene sus riesgos, y un problema importante que el hecho de que algunos clientes no pagaran sus cuentas, por lo cual existe una alta probabilidad que algunas de ellas no pueden ser recuperadas, estas cuentas que posiblemente no pueden ser recuperadas, se clasifican como cuentas de dudoso cobro o incobrables. Es decir que algunas cuentas por cobrar serán incobrables. Cabe indicar que, por dichas cuentas, el

gasto de operación registrado a partir de las mismas se le llamara gasto de cuentas incobrables.” (24:399)

Existen algunos criterios a tomar en cuenta para clasificar una deuda como de difícil cobro, entre los cuales se tiene el tiempo de vencimiento, los antecedentes del cliente, situación financiera del cliente, entre otros.

➤ Características de las cuentas incobrables

Existen ciertas indicaciones para alertar a la empresa, de que una cuenta puede considerarse incobrable, a continuación, se detallan algunos indicios a considerar:

- ✓ Quedo atrás la fecha de vencimiento de las partidas por cobrar
- ✓ El cliente se declara en quiebra
- ✓ El cliente no responde a los intentos de cobro de la empresa
- ✓ Los pagos se realizan a cuenta, pero el saldo aumenta continuamente

➤ Métodos para la determinación de las cuentas incobrables

Las entidades disponen de dos métodos para determinar las cuentas incobrables, en uno de ellos se hace el pronóstico del monto probable, de las cuentas que se declaren como incobrables.

✓ Método de estimación

El cálculo de las cuentas incobrables se determina aplicando un porcentaje a las ventas o a las cuentas por cobrar, el cual representa la estimación de posible pérdida en que se incurrirá por las cuentas malas, antes que estas ocurran.

✓ Método directo de cancelación

“El cálculo de las cuentas incobrables se determina según criterio del comité de créditos, quienes dictaminan si una cuenta es incobrable, luego de verificar que se ha efectuado las gestiones de cobro pertinentes, este método se utiliza cuando es evidente que una cuenta ya no podrá recuperarse, para cancelar una cuenta se carga a gastos por cuentas incobrables contra un abono a la cuenta por cobrar específica y de esa forma queda cancelado dicho cliente. En las modalidades del método de estimación cuando la

empresa determina quienes son las personas cuyo cobro es difícil de obtener se procede a eliminarlos de la cartera de clientes.” (7:17)

2.14.1 Normativa aplicable para el tratamiento de las cuentas incobrables

- Cuentas incobrables según la Ley de Actualización Tributaria, Decreto 10-2012 del Congreso de la República de Guatemala.

En su artículo 21 de mencionada ley indica sobre costos y gastos deducibles lo siguiente, las cuentas incobrables, siempre que se originen en operaciones del giro habitual del negocio y únicamente por operaciones con sus clientes, se justifiquen tal calificación mediante la presentación de los documentos o registros generados por un sistema de gestión de cobranza administrativa, que acrediten los requerimientos de cobro hechos, o de acuerdo con los procedimientos establecidos judicialmente, antes que opere la prescripción de la deuda o que la misma sea calificada como incobrable.

El reglamento de la Ley de Actualización Tributaria, en su artículo No. 16 indica lo siguiente, que conforme al artículo 21 Numeral 20 de la ley son deducibles de la renta obtenida por el contribuyente que opera en el régimen sobre las Utilidades de Actividades Lucrativas, las cuentas incobrables que se originen en operaciones del giro habitual del negocio o la imputación realizada a una reserva que no podrá exceder del tres por ciento (3%) de los saldos deudores de cuentas y documentos por cobrar al cierre de cada uno de los períodos anuales de liquidación.

- Cuentas incobrables según la Norma Internacional de Información Financiera –NIIF- para las Pequeñas y Medianas Entidades –Pymes-.

La Sección 20 Arrendamientos, indica que los arrendamientos que pueden dar lugar a una pérdida para el arrendador o el arrendatario como consecuencia de cláusulas contractuales que no estén relacionadas con cambios en el precio del activo

arrendado, cambios en las tasas de cambio de las monedas extranjeras, cambios en los pagos por arrendamiento basados en tasas de interés de mercado variable o con incumplimientos por una de las contrapartes.

Un arrendador reconocerá en su estado de situación financiera los activos que mantengan en arrendamiento financiero y los presentarán como una partida por cobrar, por un importe igual al de la inversión neta en el arrendamiento. La inversión neta en el arrendamiento es la inversión bruta en el arrendamiento.

2.14.2 Peralta Azurdia Enrique. Decreto Ley número 106 Código Civil

En su artículo 1514 Prescriben en dos años:

1. Los honorarios, sueldos, salarios, jornales y otras retribuciones por prestación de cualquier servicio;
2. La acción de cualquier comerciante para cobrar el precio de los objetos vendidos;
3. La acción de los dueños de hoteles y toda clase de casas de hospedaje para cobrar el importe de las pensiones y la de los fondistas y demás personas que suministran alimentos, para cobrar el precio de estos;
4. Las pensiones, rentas, alquileres y cualesquiera otras prestaciones periódicas no cobradas a su vencimiento, ya se haga el cobro en virtud de acción real o de acción personal.

En estos casos la prescripción corre desde el día en que el acreedor puede exigir el pago.

2.14.3 Estimación para Cuentas Incobrables

Esta se describe como una cuenta reguladora del activo. Esta estimación reduce el monto de las cuentas por cobrar a un valor realizable. La probabilidad o riesgo de adquirir una cuenta incobrable aumento a medida que se flexibilizan las políticas de crédito y se reduce cuando éstas se vuelven más estrictas y aplicables.

Como resultado de las incertidumbres inherentes al mundo de los negocios, muchas partidas de los estados financieros no pueden ser medidas con precisión, sino sólo estimadas. El proceso de estimación implica la utilización de juicios basados en la información fiable disponible más reciente. Por ejemplo, podría requerirse estimaciones para:

- a) Las cuentas por cobrar de dudosa recuperación.
- b) La obsolescencia de los inventarios.
- c) El valor razonable de activos o pasivos financieros.
- d) La vida útil o las pautas de consumo esperadas de los beneficios económicos futuros incorporados en los activos depreciables.
- e) Las obligaciones por garantías concedidas.

La utilización de estimaciones razonables es una parte esencial de la elaboración de los estados financieros, y no menoscaba su fiabilidad.

Si se produjesen cambios en las circunstancias en que se basa la estimación, es posible que ésta pueda necesitar ser revisada, como consecuencia de nueva información obtenida o de poseer más experiencia. La revisión de la estimación, por su propia naturaleza, no está relacionada con períodos anteriores ni tampoco es una corrección de un error.

2.14.4 Aspecto Legal para la Estimación para Cuentas Incobrables

Derivado de los problemas que se dan constantemente en las empresas por no recuperar todas las cuentas por cobrar, el Decreto 10-2012 Ley del Impuesto Sobre la Renta en su artículo 38, inciso "10" se refiere a las cuentas incobrables, por lo que se cita textualmente dicho artículo e inciso. ARTÍCULO 21, deberán determinar su renta imponible, deduciendo de su renta bruta solo los costos y gastos necesarios para producir o conservar la fuente productora de las rentas gravadas, sumando los costos y gastos no deducibles y restando sus rentas exentas.

2.15 Objetivos de la auditoría de cuentas por cobrar

Los objetivos primordiales de una auditoría de cuenta por cobrar del giro normal de la empresa son:

- a) Evaluar las políticas y procedimientos establecidos por la entidad para la concesión de créditos.
- b) Evaluar los controles internos establecidos por la empresa con referencia al manejo de las cuentas por cobrar.
- c) Comprobar si las cuentas por cobrar son auténticas y si tienen origen en operaciones de ventas
- d) Verificar si estos valores corresponden a transacciones y si no existen devoluciones descuentos o cualquier otro elemento que deba considerarse.
- e) Comprobar la integridad de la cartera de cuenta por cobrar
- f) Verificar la existencia de deudores incobrables y su método de cálculo contable.

2.16 Documentación de auditoría para las cuentas por cobrar

Además de preparar una hoja de resumen de las cuentas por cobrar, el auditor deberá buscar obtener o elaborar los siguientes documentos de trabajo:

- a) Análisis de antigüedad de saldos de las cuentas comerciales por cobrar, a menudo una impresión a computadora.
- b) Análisis de otras cuentas por cobrar.
- c) Análisis de documentos por cobrar.
- d) Análisis de la estimación para cuentas y documentos incobrables.
- e) Análisis comparativo de ingresos por mes, por producto o territorio o relacionando los ingresos pronosticados con los reales.

2.17 Normas y leyes aplicables a la auditoría de cuentas por cobrar en Guatemala

La auditoría externa entendida en el contexto de la unidad de evaluación independiente y objetiva que realiza su trabajo dentro de una organización está regulada y enmarcada dentro de un sistema de normas que establecen el comportamiento personal y

profesional del auditor externo. En el ámbito internacional se han publicado las Normas Internacionales de Auditoría y las Normas Internacionales de Información Financiera, que establecen los lineamientos de las normas sobre atributos y normas sobre desempeño.

2.17.1 Normas Internacionales de Auditoría

Las normas de auditoría son los requisitos de calidad relativos a la personalidad del auditor, al trabajo que desempeñan y a la información que rinde como resultado de su trabajo. Estas derivan de la naturaleza profesional de la actividad de auditoría y de sus características específicas.

Sin embargo, no hay que perder de vista que derivado del proceso de globalización se hace imprescindible armonizar y/o unificar los criterios con los procesos de auditoría del mundo entero. Estos criterios fueron resumidos y publicados por la Federación Internacional de Contadores Públicos –IFAC- a través de las Normas Internacionales de Auditoría – NIA -.

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

“Es un solo estándar autónomo compuesto de 35 secciones. Cada Sección o Módulo trata una temática específica.

Casi la totalidad de temas de las NIIF Completas se abordan en la NIIF para las PYMES. Sin embargo, no se contempló los siguientes temas:

- a) Reporte de segmentos
- b) Reportes financieros intermedios
- c) Ganancias por acción
- d) Contratos de seguros
- e) Contabilidad de activos mantenidos para la venta

La NIIF para las PYMES no es un Resumen es una simplificación, pues el concepto de “simplificar” se vincula a lograr que algo se vuelva más simple: es decir, menos completo, difícil o complicado, objetivo por el cual se emitió un estándar diferente a las NIIF Plenas (IFRS Full) en lugar de escoger selectivamente algunos de ellos para su aplicación.” (26)

CAPÍTULO III

EL CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR EXTERNO

3.1 Auditoría

Es el examen realizado por el personal capacitado e independiente de acuerdo con el fin de expresar una opinión que muestre la fiabilidad y veracidad de los Estados Financieros. Se práctica por profesionales calificados y objetivos, de conformidad con normas y procedimientos técnicos.

3.1.1 Origen y desarrollo

La palabra Auditor, viene del latín Audiere, que significa Arte de Oír, Auditing, Escuchar. El título de auditor apareció por primera vez en Inglaterra, en el siglo XVIII, fomentando nuevas técnicas contables relacionadas a la auditoria.

En Guatemala, a través del Acuerdo Gubernativo No. 1972 del 25 de mayo de 1937, aprobado en la Asamblea Legislativa, Decreto No. 2270, del 19 de marzo de 1938, se crea la Facultad de Ciencias Económicas, con 30 estudiantes (16 Peritos Contadores, 13 Bachilleres y un Oficial de la Escuela Politécnica) adscrita a la Universidad Nacional, dependiente del poder ejecutivo, naciendo así la profesión del Contador Público y Auditor.

Antes de 1937, los auditores que existían en Guatemala eran extranjeros. Resaltan los ingleses Nancy de Lacy y Joseph Gibson Davies.

La única excepción guatemalteca fue don Joaquín Godoy que, por razones de Estado, recibió el título de Auditor, del general Lázaro Chacón, después de haber estudiado en los Estados Unidos de Norteamérica.

Con la promulgación del Código de Comercio en 1877, se normaron las transacciones comerciales y surgieron sociedades como los bancos, lo que generó la necesidad de inspectores bancarios que realizaban auditorías solicitadas por el Estado y la sociedad.

En 1943, egresa el primer profesional con el título de Doctor en Ciencias Económicas y Contador Público y Auditor, el Dr. Manuel Noriega Morales. El 10 de julio de 1951, fue fundado, el Colegio de Economistas, Contadores Públicos y Auditores y Administradores de Empresas, hoy denominado Colegio de Profesionales de las Ciencias Económicas. En 1968, se crea el Instituto Guatemalteco de Contadores Públicos y Auditores –IGCPA-

El 1 de junio del 2005 se creó el Colegio de Contadores Públicos y Auditores. Es una asociación gremial sin fines de lucro, que reúne a todos los contadores públicos y auditores del país para que puedan ser colegiados y ejercer su profesión legalmente en el ámbito correspondiente para que desempeñe de manera honorable.

3.1.2 Definición de auditoría

“La auditoría consiste en un examen sistemático de los libros, documentos y demás registros contables de una entidad, con el objeto de obtener elementos de juicio y evidencia comprobatoria suficiente y competente para fundamentar de una manera objetiva y profesional la opinión que el Contador Público y Auditor, emite sobre los estados financieros preparados por la empresa, a una fecha determinada y el resultado de las operaciones por un periodo terminado en esa fecha”. (25:2)

3.1.3 Importancia de la auditoría

La importancia radica en que la gerencia sin la práctica de una auditoría independiente, no tiene plena seguridad de que los datos económicos registrados son verdaderos y confiables, por lo que es necesario evaluar el grado de eficiencia y eficacia con que se desarrollan las tareas administrativas y el grado de cumplimiento de los planes y orientación de la Administración.

3.1.4 Objetivos de la auditoría

La auditoría externa, tiene por “objetivo principal” determinar la razonabilidad, integridad y autenticidad de los estados financieros, registros y documentos; además expresar una opinión sobre si los estados financieros presentan la posición financiera de la empresa,

de conformidad con Normas Internacionales de Contabilidad y Normas Internacionales de Información Financiera, por medio de un informe en donde expresa su opinión y expone si su examen ha sido hecho de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, utilizando para el efecto los procedimientos y técnicas de auditoría que en cada caso se consideren necesarios y oportunos, con el objeto de reunir la evidencia suficiente y adecuada para fundamentar su opinión, o en caso, su abstención de opinión sobre los estados financieros auditados.

Cuando la empresa ha efectuado y generado su información financiera sobre la base de normas, el objetivo del Contador Público y Auditor, debe enfocarse a evaluar que las operaciones estén registradas y contabilizadas de acuerdo a los tratamientos permitidos por dichas normas, y aplicar los procedimientos y técnicas de auditoría, con el fin de comprobar que estas transacciones sean razonables.

3.1.5 Clasificación de la auditoría

La Auditoría puede clasificarse de la siguiente forma:

- a) Auditoría externa: Es un examen de Estados Financieros hecho con el fin de formar una opinión imparcial sobre bases objetivas.
- b) Auditoría interna: Es una función evaluadora independiente establecida dentro de una organización con el fin de examinar y evaluar sus actividades, como un servicio a la organización.
- c) Auditoría gubernamental: Es el estudio de eficiencia y economía en la utilización de los recursos.
- d) Auditoría financiera: Es un examen sistemático de los estados financieros, los registros y las operaciones correspondientes para determinar la observancia de las NIC/NIIF y de las políticas de la administración.
- e) Auditoría operacional: Es el examen sistemático de las actividades de una organización o de un segmento estipulado de las mismas en la relación con objetivos específicos, a fin de evaluar el comportamiento, señalar las oportunidades de mejorar y generar recomendaciones para el mejoramiento o para favorecer la acción.

- f) Auditoría forense: Es el uso de técnicas de investigación criminalística, integradas con la contabilidad, conocimientos jurídico-procesales, y con habilidades en finanzas y de negocio, para manifestar información y opiniones, como pruebas en tribunales.

3.2 Normativa aplicable a la auditoría y al auditor

Normas Internacionales de Auditoría (NIA)

Son los requisitos mínimos de calidad, relativos a la personalidad del Contador Público y Auditor, al trabajo que desempeña y a la información que rinde como resultado de su trabajo. Estas normas son emitidas por el Comité Internacional de Prácticas de Auditoría (IAPC), encargado de desarrollar y emitir, a nombre del Consejo de la Federación Internacional de Contadores (IFAC) normas y declaraciones de la auditoría y servicios relacionados.

Con fecha 20 de diciembre de 2007, el Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala, publicó en el diario de Centro América la adopción de las normas internacionales de auditoría (NIA), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales y Atestiguamiento (IAASB) y bajo la responsabilidad de la Federación Internacional de Contadores (IFAC), como normas a observar en Guatemala.

Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Estas normas son emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (International Accounting Standard Board –IASB) y comprende las normas internacionales de contabilidad (NIC) y las interpretaciones, cuyo objetivo principal es armonizar, unificar los principios de contabilidad que son usados para la preparación y presentación de los estados financieros, en los negocios y otras organizaciones para informar financieramente a nivel mundial. Estas normas surten efecto optativo a partir del período anual que comienza el 1 de enero de 2008 y obligatorio a partir del 1 de enero de 2009.

3.21 Normas Internacionales de Auditoría

Las Normas Internacionales de Auditoría conocidas como NIA, son las que se aplican en las auditorías de los estados financieros. Las NIA contienen principios y procedimientos básicos y esenciales para el auditor. Estos deberán ser interpretados en el contexto de la aplicación en el momento de la auditoría.

Se usará la NIA 805 ya que trata de las consideraciones especiales a realizar en el trabajo de auditoría, referente a que se efectuará la auditoría de un solo estado financiero, elemento, cuenta o partida específica, en lo que respecta a la aceptación, planificación y realización del encargo y la emisión de su opinión.

3.22 Norma Internacional de Auditoría 805.

Alcance de esta NIA: Esta NIA trata de las consideraciones especiales para la aplicación de dichas normas a la auditoría de un solo estado financiero o de un elemento, cuenta o partida específicos.

El estado financiero o el elemento, cuenta o partida específicos de un estado financiero puede haber sido preparado de conformidad con un marco de información con fines generales o específicos. Si se han preparado de conformidad con un marco de información con fines específicos, también es de aplicación a la auditoría la NIA 800.

Objetivo: El objetivo del auditor, al aplicar la NIA 805, es tratar adecuadamente las consideraciones especiales que son relevantes con respecto a:

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

Consideraciones para la Aceptación del Encargo: La NIA 200 requiere que el auditor cumpla todas las NIA aplicables a la auditoría. En el caso de la auditoría de un solo estado financiero o de un elemento específico del mismo, dicho requerimiento es de aplicación independientemente de si el auditor también ha sido contratado para auditar el conjunto completo de los estados financieros de la entidad.

La NIA 210 requiere que el auditor determine la aceptabilidad del marco de información financiera que ha sido aplicado en la preparación de los estados financieros. En el caso de la auditoría de un solo estado financiero o de un elemento específico de un estado financiero, incluirá determinar si la aplicación del marco de información financiera tendrá como resultado una presentación que revele información adecuada que permita, a los usuarios a quienes se destina el informe, entender la información que proporciona el estado financiero o el elemento, así como determinar el efecto de las transacciones y de los hechos materiales sobre la información que proporciona el estado financiero o el elemento.

Consideraciones para la planificación y realización de la auditoría: La NIA 200 establece que las NIA están redactadas en el contexto de una auditoría de estados financieros. Cuando se apliquen a auditorías de otra información financiera histórica, se adaptarán en la medida en que lo requieran las circunstancias.

Consideraciones relativas a la formación de la opinión y a los informes: Para formarse una opinión y emitir un informe sobre un solo estado financiero o sobre un elemento específico de un estado financiero, el auditor aplicará los requerimientos de la NIA 700, adaptados, según corresponda, a las circunstancias del encargo.

Si el auditor acepta un encargo para emitir un informe sobre un solo estado financiero, o sobre un elemento específico de un estado financiero, al mismo tiempo que para auditar el conjunto completo de estados financieros de la entidad, el auditor expresará una opinión por separado para cada encargo.

Un solo estado financiero auditado o un elemento específico pueden hacerse públicos a la vez que el conjunto completo de estados financieros auditados de la entidad. Si el auditor concluye que la presentación del estado financiero o del elemento específico de un estado financiero no los distingue suficientemente del conjunto completo de estados financieros, solicitará a la dirección que rectifique la presentación. También diferenciará la opinión sobre un solo estado financiero o sobre el elemento específico de un estado financiero, de la opinión sobre el conjunto completo de estados financieros.

Opinión modificada, párrafo de énfasis o párrafo sobre otras cuestiones en el informe de auditoría sobre el conjunto completo de estados financieros de la entidad. Si la opinión del auditor sobre el conjunto completo de estados financieros de la entidad es una opinión modificada, o si dicho informe incluye un párrafo de énfasis o un párrafo sobre otras cuestiones, el auditor determinará el efecto que esto pueda tener sobre el informe de auditoría sobre un solo estado financiero o sobre un elemento específico de dichos estados financieros.

Si el auditor concluye que es necesario expresar una opinión desfavorable o denegar la opinión sobre el conjunto completo de estados financieros de la entidad, la NIA 705 no permite al auditor la inclusión en el mismo informe de auditoría de una opinión no modificada sobre un solo estado financiero que forme parte de dichos estados financieros o sobre un elemento específico que sea parte de dichos estados financieros. Esto se debe a que una opinión no modificada sería contradictoria con la opinión desfavorable o con la denegación de opinión sobre el conjunto completo de estados financieros de la entidad, en su conjunto.

Si el auditor concluye que es necesario expresar una opinión desfavorable o denegar la opinión sobre el conjunto completo de estados financieros de la entidad, en su conjunto, pero, en el contexto de una auditoría separada sobre un elemento específico que está incluido en dichos estados financieros, el auditor considera, sin embargo, que resulta apropiado expresar una opinión no modificada sobre dicho elemento, sólo lo hará si:

- las disposiciones legales o reglamentarias no lo prohíben;
- la opinión se expresa en un informe de auditoría que no se publica conjuntamente con el informe de auditoría que contiene la opinión desfavorable o la denegación de opinión; y
- el elemento específico no constituye una parte importante del conjunto completo de estados financieros de la entidad.

3.2.3 Norma Internacional de Auditoría 505.

Alcance de esta NIA: La Norma Internacional de auditoría 505 trata del uso de procedimientos de confirmación externa que debe hacer el auditor para obtener evidencia de auditoría de conformidad con los requerimientos de la NIA 330 y de la NIA 500.

De acuerdo con la NIA 505, el auditor debe diseñar e implementar procedimientos de confirmación externa para obtener evidencia de auditoría relevante y confiable. Esta evidencia en forma de confirmaciones externas puede ser más confiable que la evidencia generada internamente en la entidad y permite obtener un alto nivel de confiabilidad y seguridad que requiere el auditor para responder a los riesgos significativos debidos a fraude o error.

Objetivo: El auditor debe diseñar e implementar procedimientos de confirmación externa para obtener evidencia de auditoría relevante y confiable.

Requisitos: Procedimientos de confirmación externa: Los procedimientos de confirmación externa usualmente se utilizan para confirmar o solicitar información referente a saldo de cuentas, términos de acuerdos, contratos o transacciones. Cuando el auditor decide usar procedimientos de confirmación externa debe mantener el control sobre las solicitudes de confirmación externa teniendo en cuenta que se va a confirmar o solicitar, la selección de la parte confirmante y que las solicitudes se dirijan apropiadamente para que las respuestas sean directas al auditor. La solicitud debe incluir

las aseveraciones que se tratan, riesgos significativos específicos, planteamiento y presentación de la solicitud, experiencia previa en la auditoría, método de comunicación, autorización de la administración y capacidad de la parte confirmante para proporcionar la información solicitada.

Entonces, el auditor debe llevar un seguimiento de la solicitud, y si es el caso de que no se ha recibido respuesta enviar una solicitud adicional.

Negativa de la administración a permitir que el auditor envíe una solicitud de confirmación: Cuando la administración se niega a permitir que el auditor envíe una confirmación externa, esta deberá explicar sus razones y el auditor investigar sobre la validez de dichas razones, debido a que la administración está limitando el trabajo de auditoría para obtener evidencia. De la misma manera el auditor deberá evaluar las implicaciones que tiene la negativa de la administración para la evaluación de los riesgos y la auditoría.

Como consecuencia de esa negativa el auditor debe diseñar e implementar procedimientos de auditoría alternos para obtener evidencia relevante y confiable. Cuando esto no es posible o la negativa de la administración no es razonable, el auditor deberá comunicarse con los encargados del gobierno corporativo y determinar las implicaciones para la auditoría y su dictamen.

Resultados de los procedimientos de confirmación externa: Aunque se obtenga evidencia de fuentes externas, siempre existen circunstancias que puedan alterar la confiabilidad de la evidencia, ya que puede existir interceptación, alteración o fraude. Si el auditor identifica factores que le generen dudas sobre la confiabilidad de la respuesta a una solicitud de confirmación externa, el auditor debe obtener mayor evidencia que le permita solucionar sus dudas. Si luego de obtener dicha evidencia, el auditor determina que la respuesta a la solicitud no es confiable, debe evaluar las implicaciones sobre la evaluación de los riesgos significativos. De la misma manera cuando no hay respuesta a la solicitud de confirmación, el auditor debe obtener evidencia a través de

procedimientos alternativos; y cuando hay excepciones, debe investigar para determinar si las excepciones indican representación errónea.

Confirmaciones negativas: Las confirmaciones negativas son menos persuasivas que las positivas, por lo tanto el auditor no deberá usarlas como único procedimiento sustantivo de auditoría para tratar un riesgo a nivel aseveración, a menos que se haya evaluado el riesgo significativo como bajo y que se haya obtenido suficiente evidencia respecto a la efectividad operativa de los controles, se espera una baja tasa de excepciones y el auditor no tiene conocimiento de circunstancias que hagan que las solicitudes de confirmación sean desechadas.

Evaluación de la evidencia obtenida: Una vez implementados los procedimientos de confirmación externa, el auditor debe evaluar los resultados y si la evidencia es relevante y confiable, o si es necesaria mayor evidencia de auditoría. Entonces, el auditor puede clasificar los resultados en respuesta de la parte confirmante indicando acuerdo o proporcionando la información solicitada, respuesta no confiable, no respuesta y excepción.

3.3 Código de Ética Profesional del Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala.

Según el código de ética profesional los valores que se pueden relacionar con el comportamiento ético son los siguientes:

- a) **Confiabilidad:** Incluye honestidad, integridad, confianza y lealtad. La honestidad requiere de un intento de buena fe para transmitir la verdad. Integridad significa que la persona actúa de acuerdo a su conciencia, sin que le importe la situación. Confianza significa hacer todos los esfuerzos posibles para cumplir con los compromisos. La lealtad es la responsabilidad de promover y proteger los intereses de ciertas personas y organizaciones.

- b) **Respeto:** Incluye nociones como urbanidad, cortesía, dignidad, tolerancia y aceptación. Una persona respetuosa trata a otra con consideración y acepta las diferencias y creencias del individuo sin prejuicios.
- c) **Responsabilidad:** Significa ser responsable por las acciones de uno y ejercer moderación. La responsabilidad también significa buscar la excelencia y dar el ejemplo, lo cual incluye la perseverancia y compromiso en la mejora continua.
- d) **Equidad:** Equidad y justicia incluyen cuestiones de igualdad, imparcialidad, proporción, franqueza y proceso debido. Un trato imparcial significa que situaciones similares se deben manejar de manera congruente.
- e) **Interés:** Interés en los demás significa estar genuinamente preocupado por el bienestar de otros, lo que significa actuar de forma altruista y mostrar benevolencia.
- f) **Civilidad:** Incluye obedecer las leyes y hacer todo lo necesario para que la sociedad funcione, servir a los juicios y conservar los recursos.

3.4 Técnicas de auditoría

Las técnicas son las herramientas en las que se vale el Auditor para obtener la evidencia de su examen y con la finalidad de fundamentar su opinión profesional, entre las cuales se encuentran:

a) **Técnicas oculares:**

- Observación: Consiste en asegurar en forma ocular de ciertos hechos o circunstancias o de apreciar la manera en que los empleados de la compañía llevan a cabo los procedimientos establecidos.
- Comparación: Es el estudio de los casos o hechos para igualar, descubrir, diferenciar, examinar con fines de descubrir diferencias o semejanzas.
- Revisión: Es el examen ocular y rápido con fines de separar mentalmente las transacciones que no son normales o que reviste un indicio especial en cuanto a su originalidad.
- Rastreo: Sigue una transacción o grupo de transacciones de un punto u otro punto del proceso contable para determinar su registro contable.

b) Técnicas verbales:

- Indagación: Radica en obtener información verbal de los empleados de la entidad a través de averiguaciones y conversaciones. En esta técnica hay que tener mucho cuidado cuando se pregunta, hay que saber hacerlo.

c) Técnicas escritas:

- Análisis: Separar las partes con relación con el todo en consecuencia el análisis de una cuenta tiene por finalidad lo siguiente.
 - ✓ Determinar la composición o contenido del saldo.
 - ✓ Determinar las transacciones de las cuentas durante el año y clasificarlas en forma ordenada.
- Consolidación: Hace que concuerden dos cifras independientes. Ejemplo. Conciliación bancaria, etc.
- Confirmación: Obtención de una comunicación escrita de una persona independiente de la empresa examinada y que se encuentra en posibilidad de conocer la naturaleza y condiciones de la operación y por lo tanto, confirmar de una manera válida.

Esta técnica se aplica solicitando a la empresa auditada que se dirija a la persona a quien se pide la confirmación, para que conteste por escrito al auditor, dándole la información que se solicita y puede ser aplicada de diferentes formas.

- Declaraciones o certificaciones: Esta técnica se aplica cuando la importancia de los datos obtenidos del resultado del examen o de las investigaciones que los requiere y consiste en hacer constar o escrito con firma de garantizador manifestaciones expuestas por esta.

3.5 Procedimientos de auditoría

Para llevar a cabo una auditoría, es importante verificar los procedimientos que deben llevarse a cabo, pues de una adecuada planeación depende en gran manera el resultado del análisis.

3.5.1 Procedimientos sustantivos

Los auditores realizan procedimientos para obtener evidencia que les permita extraer conclusiones razonables de si los estados financieros del cliente. Los procedimientos les permiten sortear el riesgo de error material (compuesto de riesgo inherente y de control) en tres formas:

- a) Conocer al cliente y su ambiente a fin de evaluar los riesgos de error material.
- b) Conocer el control interno del cliente.
- c) Diseñar y realizar pruebas de los controles para verificar su eficiencia operativa en la prevención o detección de errores materiales.

Naturaleza de los procedimientos sustantivos de auditoría. Estos procedimientos incluyen:

- Procedimientos analíticos,
- Pruebas directas de las transacciones que se realizaron en el período y,
- Pruebas directas de los saldos finales de los estados financieros que son pruebas directas de las transacciones correspondientes al período, determinan si ciertos tipos de transacciones se asentaron debidamente en el período correspondiente.

Por naturaleza, estas pruebas serán sensibles a los riesgos estimados de error, con el fin de obtener eficazmente evidencia suficiente y adecuada para alcanzar el nivel planeado de seguridad en las áreas de auditoría.

3.5.2 Pruebas de control o cumplimiento de auditoría

“Son procedimientos de auditoría diseñados para evaluar la efectividad operativa de los controles para prevenir, detectar o corregir errores materiales a nivel de aseveración”

Se desarrollan para evaluar el cumplimiento de los controles establecidos por la empresa, para que los registros contables generen información competente y suficiente. Es decir, estos procedimientos se realizan para que el auditor obtenga una seguridad razonable acerca del funcionamiento adecuado y eficaz de los controles internos establecidos por la empresa para prevenir, detectar y corregir errores e irregularidades en los estados financieros.

Estas pruebas son necesarias en dos circunstancias: Para probar la efectividad operativa de los controles que soportan la evaluación del riesgo y cuando los procedimientos sustantivos no dan suficiente evidencia adecuada de auditoría.

3.6 Planificación de la auditoría

La planificación de una auditoría implica el establecimiento de una estrategia global, en relación con el encargado y el desarrollo de un plan de auditoría.

3.6.1 Importancia de la planificación

La planeación de la auditoría no puede tener un carácter rígido, ésta podrá modificarse cuando en su desarrollo; los encargados de desarrollarla se encuentren con circunstancias no previstas o elementos desconocidos, que indiquen la necesidad de hacer variaciones o ampliaciones al programa previamente establecido.

Las técnicas y procedimientos que se utilicen durante la planeación de las auditorías, se adoptan de acuerdo al tipo de auditoría, sujeto de fiscalización y área por revisar. Dicha metodología deberá considerar tanto la evaluación del riesgo inherente como el de control interno para establecer el riesgo de detección, los cuales en conjunto determinarán a su vez el riesgo de auditoría, cuya ponderación ayudará a prevenir que las actividades que se desarrollen de forma posterior a la fase de planificación sean

insuficientes para identificar las causas que originaron los hechos, actos u omisiones detectados.

En función de lo anterior, en las guías de auditoría específicas, en los procedimientos de auditoría en materia de planificación, se establecen los elementos pertinentes para evaluar el riesgo de auditoría y la magnitud de los errores y desviaciones presentes en la información sujeta a revisión y que afectan la toma de decisiones que se deriva de dicha información.

3.6.2 Clasificación de la planificación. Se clasifica en lo siguiente:

- a) **Planificación Técnica.** La planificación técnica comprende los siguientes aspectos.
- Condiciones del trabajo
 - Actualización de la información básica
 - Componentes importantes
 - Objetivos de la auditoría
 - Planificación del enfoque de auditoría
 - Planificación del alcance de la auditoría
 - Memorando de planificación de auditoría
- b) **Planificación Administrativa.** La planificación administrativa comprende los siguientes aspectos.
- Personal que efectuará el trabajo
 - Control de tiempo empleado y presupuestado de trabajo
 - Evaluación del personal (personalidad, presentación, actitud hacia el trabajo)
 - Control de facturación a clientes o cuentas por cobrar

3.6.3 Normas de auditoría aplicables a la planificación

La Norma Internacional de Auditoría (NIA) 300 establece la responsabilidad que tiene el auditor de planificar la auditoría de estados financieros. Está redactada en el contexto de auditorías recurrentes. Las consideraciones adicionales en un encargo de auditoría inicial figuran separadamente. El objetivo del auditor es planificar la auditoría con el fin de que sea realizada de manera eficaz.

3.7 Etapas de la auditoría externa

El trabajo de auditoría se divide en tres etapas que son:

- a. Planificación
- b. Ejecución
- c. Finalización

3.7.1 Etapa de planificación

Esta etapa sirve para identificar las áreas críticas en las que se deben enfocar la auditoría, con base en esto el auditor debe planificar y ejecutar un trabajo con base en normas internacionales de auditoría, con una actitud de escepticismo profesional, reconociendo que pueden existir circunstancias que hagan que los estados financieros estén representados erróneamente en una forma de importancia relativa.

Planificar una auditoría implica establecer la estrategia general de auditoría para el trabajo y desarrollar un plan de auditoría, para reducir el riesgo a un nivel aceptablemente bajo. En la cual involucra al socio del trabajo y a otros miembros claves del equipo para ganar de su experiencia y clara percepción y para enriquecer la efectividad y eficiencia del proceso.

La planificación adecuada es un requisito fundamental para la eficiente realización de una auditoría efectiva, ya que permitirá identificar los objetivos importantes de la auditoría y determinar los métodos para alcanzarlos, en forma eficiente y efectiva.

3.7.2 Etapa de ejecución

La etapa de la ejecución no es más que poner en práctica el desarrollo del plan de auditoría, en la cual se ejecutan los procedimientos planificados para obtener evidencia suficiente y competente sobre la cual se puede basar el informe.

Norma Internacional de Auditoría (NIA) 320 trata de la responsabilidad que tiene el auditor de aplicar de importancia relativa en la planificación y ejecución de una auditoría de estados financieros.

Con base en la evidencia obtenida se puede comprobar si las declaraciones de la gerencia con respecto a los estados financieros en conjunto, incluyendo sus notas, son razonables, esas evidencias consisten en información derivada de las estimaciones del riesgo hechas por el auditor, que incluye el estudio y evaluación del sistema de control interno del cliente, así como la información que sustenta las conclusiones del auditor acerca de lo razonable de las declaraciones de la gerencia contenidas en los saldos de cuentas específicas.

En esta etapa el auditor debe reunir los suficientes elementos de juicio que le permitan evidenciar en sus papeles de trabajo, todas aquellas situaciones encontradas durante el examen llevado a cabo a través de los procedimientos de auditoría que considere necesarios en las circunstancias en las cuales servirán de base para la elaboración del dictamen.

3.7.3 Etapa de elaboración del informe

Consiste en la elaboración del informe con base en los resultados obtenidos en las pruebas aplicadas por parte del auditor a la información financiera recibida.

3.8 Supervisión de la auditoría

La supervisión implica dirigir los esfuerzos de los ayudantes que participan en lograr los objetivos del examen, y determinar si se lograron.

Es evidente que el grado de supervisión dependerá del tipo de trabajo a realizar, pero en todo caso su objetivo es el de garantizar la calidad y exactitud de los trabajos realizados, asegurándose de que los objetivos propuestos se consigan.

3.8.1 Elementos de la supervisión

Los elementos de la supervisión se detallan de la siguiente forma:

- Dar instrucciones a los ayudantes,
- Mantenerse informado de los problemas importantes que se encuentren,
- Revisar el trabajo hecho,
- Manejar las diferencias de opinión entre el personal de la firma.

3.8.2 Alcance y extensión de la supervisión

La supervisión debe llevarse a cabo, cuando el trabajo en las oficinas del cliente ha concluido, como durante el desarrollo del mismo, y lógicamente, debe empezar tan pronto como el trabajo haya sido contratado.

El personal de auditoría que integra el equipo que se encargará de realizar una auditoría necesita de cierta guía e instrucción específica acerca de lo que deben hacer, cuándo lo van a hacer y cómo lo van a hacer. Es necesario que sepan que su trabajo es satisfactorio y cómo hacer para mejorarlo. Para obtener experiencia de su trabajo, debe estar debidamente informado en cada etapa del mismo, acerca de lo que se espera de él, por lo que debe ser supervisado a medida que desarrolle el trabajo.

3.8.3 Etapas de la supervisión

La supervisión deberá ejercerse en todas las fases de la auditoría, durante la planificación, la ejecución del trabajo y hasta la culminación del mismo. El grado de supervisión a aplicarle se relacionará con la capacidad de cada uno y su experiencia en la labor de auditaje. Una vez que el auditor ha establecido un adecuado sistema de supervisión podrá verificarlo, analizarlo, y corregirlo donde lo crea más conveniente.

- a) **En la etapa de ejecución:** poner en práctica el plan de auditoría. Significa ejecutar los procedimientos planificados para obtener evidencia y suficiente satisfacción de auditoría sobre la cual se puede basar el informe.

En esta etapa el auditor debe reunir los suficientes elementos de juicio que le permitan evidenciar en sus papeles de trabajo, todas aquellas situaciones encontradas durante el examen llevado a cabo a través de los procedimientos de auditoría que considere necesarios en las circunstancias en las cuales servirán de base para la elaboración del dictamen.

- b) **En la etapa de finalización:** Cuando el trabajo de campo se ha terminado y el borrador de la opinión es trasladado para su revisión junto con los papeles de trabajo; se debe determinar que todos los puntos del programa de auditoría han sido completados y debidamente firmados por el personal que los realizó y supervisó. Después el auditor efectuará una revisión general de los papeles de trabajo para determinar si la evidencia presentada en éstos, está de acuerdo con las conclusiones expuestas en los papeles de trabajo. Una vez que esté satisfecho, se envía al cliente el borrador para discusión para determinar si está de acuerdo con los puntos expuestos por el equipo de auditoría. Cuando ya se ha discutido y aprobado el contenido del informe, se procede a enviar el informe final de auditoría.

3.9 Evidencia de auditoría

De acuerdo a la NIA 500 “El objetivo del auditor es diseñar y aplicar procedimientos de auditoría de forma que le permita obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada para poder alcanzar conclusiones razonables en las cuales basar su opinión”. (20:479)

“El auditor determinará las modificaciones o adiciones a los procedimientos de auditoría que sean necesarias para resolver la cuestión, y considerará, en su caso, el efecto de ésta sobre otros aspectos de la auditoría.

- a) La evidencia de auditoría obtenida de una fuente es incongruente con la obtenida de otra fuente; o
- b) El auditor tiene reservas sobre la fiabilidad de la información que se utilizará como evidencia de auditoría". (20:481)

3.9.1 Definición

Es principalmente, el conjunto que comprueban la autenticidad de los hechos, la evaluación de los procedimientos contables empleados por razonabilidad de los juicios afectados.

3.10 Informe de auditoría

El informe de auditoría es una opinión formal, o renuncia de los mismos, expedido por un auditor interno o por un auditor externo independiente como resultado de una auditoría interna o externa o evaluación realizada sobre una entidad jurídica o sus subdivisiones (llamado "auditado"). Un informe de auditoría se considera una herramienta esencial para informar a los usuarios de la información financiera.

La Norma Internacional de Auditoría (NIA) 700 trata de la estructura y el contenido del informe de auditoría emitido como resultado de una auditoría de estados financieros.

El informe es sólo una opinión sobre si la información presentada es correcta y está libre de errores materiales, mientras que todas las demás determinaciones se dejan para que el usuario decida.

3.10.1 Tipos de opinión

Opinión no modificada: Conocida también como favorable, estándar, sin salvedades o no calificada. Es la que expresa el auditor cuando "concluye que los estados financieros están preparados, en todos sus aspectos importantes (o dan una certeza razonable de) la situación financiera de una compañía, los resultados de sus operaciones y sus flujos

de efectivo por el año que termina, de acuerdo al marco de referencia de información financiera aplicable.

Opinión modificada: El auditor debe modificar la opinión en su dictamen cuando:

- Concluye que, con base en la evidencia de auditoría obtenida, el juego completo de estados financieros no está libre de errores significativos; o
- No le fue posible obtener evidencia suficiente y adecuada para concluir que el juego completo de estados financieros está libre de errores significativos.

Esta modificación obliga al auditor a agregar antes de la opinión, un párrafo que contenga una descripción del asunto que dio lugar a dicha modificación, el cual deberá identificarse apropiadamente según las circunstancias. Ejemplo:

- “Base para opinión con salvedades”
- “Base para opinión desfavorable o adversa”
- “Base para la denegación de opinión”

Tipos de opinión modificada:

- **Opinión con salvedades:** El auditor debe expresar una opinión con salvedad cuando:
 - Al haber obtenido evidencia adecuada de auditoría, concluye que los errores significativos, son de importancia relativa, pero no determinantes.
 - No puede obtener suficiente evidencia adecuada sobre la cual basar su opinión, pero concluye que los posibles efectos en los estados financieros de errores significativos no detectados, podrían ser de importancia relativa, pero no determinantes.

Esta opinión expresa que los estados financieros de una entidad, presentan razonablemente la situación financiera, salvo excepciones o limitaciones que no afectan de manera importante o significativa la situación financiera o los resultados de las operaciones mostradas. Debe expresarse como “EXCEPTO POR” los efectos del asunto a que se refiere la salvedad.

Opinión desfavorable o adversa: “El auditor expresa una opinión adversa cuando el efecto de un desacuerdo es de tanta importancia relativa y tan dominante para los estados financieros que una opinión con salvedad no es adecuada para revelar la naturaleza equívoca o incompleta de los estados financieros.

Denegación de opinión: “El auditor debe abstenerse de emitir una opinión cuando no puede obtener suficiente evidencia adecuada de auditoría sobre la cual basar su opinión y concluye que los posibles efectos de los errores significativos, si los hubiese, podrían ser tanto de importancia relativa como determinantes”. (20:815)

También deberá abstenerse de emitir una opinión cuando, “en circunstancias extremadamente raras que impliquen faltas de seguridad, el auditor concluya que, a pesar de haber obtenido suficiente evidencia adecuada de auditoría, no es posible formarse una opinión sobre los estados financieros, debido a la interacción potencial de las faltas de seguridad y su posible efecto acumulado sobre los estados financieros”. (20:815)

Ejemplo:

- **Base para Denegación de opinión:** La administración no permitió desarrollar procedimientos de auditoría en inventarios Q5, 000,000 (40%) y en cuentas por cobrar Q2, 500,000 (20%). De haber realizado los procedimientos hubiéramos podido detectar ajustes a los estados financieros al 31 de diciembre de 2015.
- **Denegación de opinión:** Debido a la importancia de los asuntos descritos en el párrafo base para denegación de opinión, no hemos podido obtener suficiente evidencia adecuada para fundamentar una opinión de auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión sobre los estados financieros.

3.10.2 Informe de auditorías especiales

Auditoría Especial: Este tipo de auditoría incluye exámenes especiales, cuando se refiere a áreas juzgadas independiente de las otras que integran los estados financieros de un negocio. Ejemplo: Auditoría de caja general, inventarios, razonabilidad de los saldos de cuentas por cobrar, razonabilidad de las cuentas por pagar, entre otros.

Informe Especial: Los informes especiales o de revisión constituyen un nuevo campo de trabajo dentro de la profesión del auditor. Esta actividad surge de la necesidad de los clientes, de organismos reguladores y del público inversionista de un servicio que pueda brindar una seguridad limitada de la confianza que se pueda tener de la información financiera, sin llegar a realizar un examen completo de los estados financieros. El término “informe especial” se refiere a los informes en los que la redacción del informe corto normal no es apropiada, y que requieren redacción especial en la sección relativa a la opinión.

Para los informes especiales que puede emitir el Contador Público y Auditor aplica la Norma Internacional de Auditoría número 800, la cual establece que se debe emitir un “informe especial” cuando se tenga que dictaminar sobre:

- ✓ Elementos específicos, cuentas o renglones de un estado financiero.
- ✓ Cumplimiento de convenios contractuales o estipulaciones reglamentarias, relacionadas con estados financieros auditados.
- ✓ Informes de una revisión de periodos intermedios.
- ✓ Estados financieros proforma o proyectados.
- ✓ Control interno.
- ✓ Otros.

Objetivos de los informes especiales

Los informes especiales, son motivados por situaciones “especiales” y que el Contador Público y Auditor dentro del campo de su actividad, está preparado para realizar. Los objetivos estarán definidos de acuerdo al tipo de examen que el auditor practicará sobre

los estados financieros, tomados en conjunto, por los elementos, cuentas o partidas que le sean solicitados por su cliente para que sean examinados.

Dentro del contexto de este tipo de informe, el auditor deberá aplicar una redacción adecuada al mismo, ya que no es exactamente la que se utiliza para los informes ordinarios. Es imperativo que el auditor claramente indique en su informe la naturaleza del trabajo realizado y exprese los hallazgos de una manera que sea apropiada de acuerdo con los servicios prestados.

Consideraciones generales que se deben considerar en los informes especiales

La naturaleza, oportunidad, y alcance del trabajo que va a ser desarrollado en un trabajo de auditoría con propósito especial variará con las circunstancias. Antes de emprender un trabajo de auditoría con propósito especial, el auditor deberá asegurarse de que hay acuerdo con el cliente sobre la naturaleza exacta del trabajo y la forma y contenido del dictamen que será emitido.

Al planificar el trabajo de auditoría, el auditor necesitará una clara comprensión del propósito para el que se usará la información sobre la que se dictamina, y quien es probable que la use. Para evitar la posibilidad de que el dictamen del auditor sea usado para propósitos que no son los planificados, el auditor puede desear indicar en el dictamen el propósito para el cual se prepara el dictamen y cualesquiera restricciones sobre su distribución y uso.

3.10.3 Dictamen del auditor independiente sobre un componente de los estados financieros.

“Puede pedirse al auditor que exprese una opinión sobre uno o más componentes de los estados financieros, por ejemplo, un solo estado financiero, como un balance general, cuentas por cobrar, inventario, el cálculo de bono para empleados o una estimación para impuesto sobre la renta.

Este tipo de trabajo puede ser llevado a cabo como un trabajo separado o conjuntamente con una auditoría de los estados financieros de la entidad. Sin embargo, este tipo de trabajo no da como resultado un dictamen sobre los estados financieros tomados como un todo y consecuentemente, el auditor deberá expresar una opinión sólo respecto de si el componente auditado está preparado, respecto de todo lo importante de acuerdo con la base identificada de contabilización” Muchas partidas de los estados financieros están interrelacionadas, por ejemplo, ventas y cuentas por cobrar, e inventarios y cuentas por pagar. Consecuentemente, cuando el informe sobre un componente de los estados financieros, el auditor a veces no podrá considerar la materia de la auditoría aisladamente y necesitará examinar otra cierta información financiera. Al terminar el alcance del trabajo, el auditor deberá considerar las partidas de los estados financieros que estén interrelacionadas y que pudieran afectar en una forma de importancia relativa a la información sobre la que se va a expresar la opinión de auditoría.

El auditor deberá considerar el concepto de importancia relativa en relación con el componente de los estados financieros sobre el que se dictamina.

Para evitar dar al usuario la impresión de que el dictamen se relaciona con los estados financieros completos, el auditor deberá informar al cliente que el dictamen del auditor sobre un componente de los estados financieros no irá acompañado de los estados financieros de la entidad. El dictamen del auditor sobre un componente de los estados financieros deberá incluir una declaración que indique la base de contabilización.

“Cuando se ha expresado una opinión adversa o una abstención de opinión sobre los estados financieros completos, el auditor debería dictaminar sobre componentes de los estados financieros sólo si esos componentes no son tan extensos como para constituir una porción principal de los estados financieros. Hacer lo contrario puede hacer parecer menos importante el dictamen sobre los estados financieros completos”.

CAPÍTULO IV
AUDITORÍA EXTERNA EN EL ÁREA DE CUENTAS POR COBRAR DE UNA
ENTIDAD QUE SE DEDICA A PRESTAR EL SERVICIO DE ARRENDAMIENTO DE
TERRENOS.
(CASO PRÁCTICO)

4.1 Antecedentes

El presente caso práctico que es el resultado sobre una auditoría financiera al elemento específico de un estado financiero del área de las cuentas por cobrar de la empresa Inmobiliaria Moderna, S.A. que se dedica a aplicando las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), por el período terminado al 31 de diciembre del 2018. La empresa fue constituida de acuerdo con las leyes de la República de Guatemala por tiempo indefinido e inició operaciones el 26 de enero 2007; tiene ubicadas sus instalaciones en la Avenida Petapa 22-11, zona 11, de la Ciudad Capital y ha contratado los servicios de la firma de auditores independientes Bernal Cotufa & Asociados, para emitir una opinión sobre la razonabilidad del área de cuentas por cobrar.

El objetivo de llevar a cabo una auditoría financiera del elemento específico de un estado financiero cuentas por cobrar, es el de obtener una seguridad razonable y si están libres de incorrecciones materiales debidas a fraude o error, y de esa manera permitir al auditor externo expresar una opinión sobre si éstas fueron elaboradas, en todos sus aspectos importantes, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera Para Pequeñas y Medianas Entidades –NIIF para las PYMES-.

Previo a enviar la propuesta de servicios profesionales, la firma realiza el estudio preliminar de la empresa y su situación actual en cuanto al grado de riesgo que presenta para operar el área de cuentas por cobrar y determinar las operaciones relacionadas con el registro de la cuenta, así como información importante referente a la entidad.

Dicha evaluación se llevó a cabo por medio de cuestionarios, procedimientos analíticos sustantivos y procedimientos sustantivos de detalle, esto con la finalidad de obtener evidencia suficiente y adecuada sobre si dicha cuenta se encuentra libre de errores materiales debido a fraude o error.

Posteriormente, acorde al trabajo realizado y con base en los resultados obtenidos, se precedió emitir una opinión respecto a que el elemento específico de un estado financiero "Cuentas por Cobrar", e indicar que el saldo se presenta razonablemente, en todos sus aspectos materiales importantes, la situación financiera de la empresa y si los mismos han sido preparados de conformidad con el marco de información financiera aplicable.

4.1.1 Descripción del entorno de Inmobiliaria Moderna, S.A.

La empresa cuenta con treinta colaboradores.

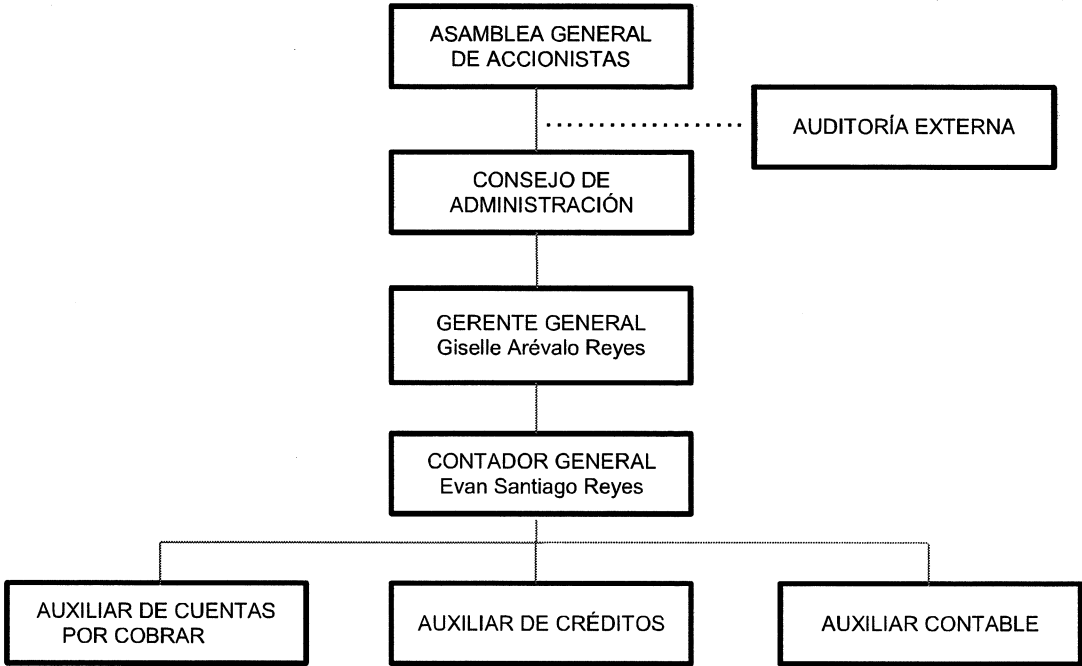
Los principales funcionarios de la entidad son:

- Gerente General: Giselle Arévalo Reyes
- Gerente de Ventas: Giselle Estefanía Arévalo
- Contador General: Evan Santiago Reyes Hernández
- Auxiliar de cuentas por cobrar: Valentina Calderón
- Auxiliar de créditos: Esteban Orellana

Para un mejor entendimiento se presenta la estructura financiera de la empresa Inmobiliaria Moderna, S.A.

Figura 2

ESTRUCTURA FINANCIERA "INMOBILIARIA MODERNA, S.A."



Fuente: Elaboración propia

INFORMACIÓN FINANCIERA

La empresa Inmobiliaria Moderna, S.A. no negocia sus acciones o instrumentos de pasivo en el mercado público ni está en proceso de hacerlo, por lo que no tiene obligación pública de rendir cuentas y a partir del año 2012 adoptó como marco de referencia para la elaboración y presentación de sus estados financieros la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

Sus principales cuentas por cobrar expresadas en quetzales son:

Cuentas por Cobrar al 31-12-2018 **502,674.28**

Integración:

Clientes	416,849.27
Estimación para cuentas incobrables	- 35,671.35
Compañías Relacionadas	75,500.00
Deudores Empleados	<u>10,325.01</u>

a) Clientes:

María Lourdes, AC	88,797.78
Juan Cucul	6,979.00
Alfonso Maltez Romero	4,425.00
Irma Tiul Luc	56,892.00
Pedro Caal Pap	34,546.00
Emilio Caal Acte	26,559.00
Filemón Choj	11,278.00
Felipe Tzuil	58,366.02
Mateo Caal	9,872.00
Sofía Yat	3,150.00
Erwin Elías Choc Hor	7,343.06
Anastasia Pon	<u>5,475.00</u>
VAN	313,682.86

	VIENEN	313,682.86
Camilo Caal		3,875.00
Hermelindo Saguil Cac		4,659.92
Pancracio Pocoman		73,636.32
Martin May Pec		2,047.50
Cristina Yalibath Quib		3,000.00
Mateo May Beb		6,800.75
Erundina Moran Xuc		6,487.00
Hermelindo Cac Tiul		<u>2,659.92</u>
		416,849.27
b) Compañías Relacionadas:		
Arrendadora La Excelencia		23,325.00
Corporación Nike, S.A.		25,000.00
Inmobiliaria Los Primos		<u>27,175.00</u>
		75,500.00
c) Deudores Empleados:		
René Yat		3,325.01
Armando Paredes		3,000.00
Zoila Magdalena Mérida		<u>4,000.00</u>
		10,325.01

4.2 SOLICITUD DE SERVICIOS PROFESIONALES

Guatemala, 4 de enero de 2019

Licenciados

Bernal Cotufa & Asociados

2da. Avenida 1-66, Zona 1

Presente

Estimados señores:

Sírvanse recibir un cordial saludo de INMOBILIARIA MODERNA, S.A., el motivo de nuestra comunicación es para solicitarles su trabajo profesional en la realización de una auditoría financiera, específicamente para el área de Cuentas por Cobrar de la entidad, por el período que finalizó al 31 de diciembre de 2018. Somos una empresa que se dedica a la prestación de servicios de arrendamientos de terrenos; que prepara y presenta sus estados financieros en función al marco de información financiera aplicable NIIF para las PYMES; y necesitamos la opinión de ustedes como auditores externos sobre la razonabilidad del área antes mencionada.

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

Cualquier ampliación de información que se necesite, favor comunicarse con nosotros.

Atentamente,



Giselle Arévato Reyes

Gerente General

4.3 PROPUESTA DE SERVICIOS PROFESIONALES

Guatemala, 8 de enero de 2019

Junta de Accionistas
INMOBILIARIA MODERNA, S.A.
Presente

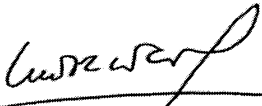
Estimados señores:

Los saludamos cordialmente, deseándoles éxitos en sus actividades diarias, de acuerdo a la carta de solicitud enviada por este medio les presentamos nuestra oferta de servicios profesionales para una auditoría externa al elemento específico de un estado financiero "Cuentas por Cobrar" de Inmobiliario Moderna, S.A., al 31 de diciembre de 2018, el resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

Nuestro trabajo se realizará de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como planificación y ejecución la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable, de que las cuentas por cobrar estén libres de incorrección material.

Desde ya, quedamos a su disponibilidad para analizar cualquier tema incluido en la propuesta de servicios profesionales. Además, queremos expresarles nuestro sincero agradecimiento por la oportunidad que nos brindan de presentarles nuestra propuesta de servicios.

Cordialmente


Bernal Cotuja & Asociados

I. OFERTA TÉCNICA

A. OBJETIVO

Nuestro trabajo está dirigido a la revisión del área de cuentas por cobrar de la empresa Inmobiliaria Moderna, S.A., al 31 de diciembre del 2018, para poder expresar una opinión de que el saldo en el elemento específico de un estado financiero presenta una razonabilidad acerca de la información presentada.

B. ALCANCE

Nuestra revisión se efectuará conforme a Normas Internacionales de Auditoría, incluyendo pruebas en libros, registros y documentos de contabilidad, así como cualquier otro procedimiento de auditoría que se considere necesario de acuerdo a las circunstancias. Asimismo, la aplicación de procedimientos de auditoría será seleccionada de acuerdo al juicio del auditor.

Una auditoría del tipo descrito anteriormente, no se realiza con el propósito específico de detectar irregularidades que puedan existir, e inevitablemente existe un riesgo de que no se puedan detectar algunas incorrecciones materiales, aun cuando la auditoría se planifique y ejecute adecuadamente de conformidad con las NIA, sin embargo, de presentarse se hará de conocimiento inmediatamente.

Concluida la revisión, se procederá a la emisión de nuestra opinión con respecto a las cifras presentadas en el área de cuentas por cobrar, la cual se emitirá con plena independencia y será resultado de la aplicación de las normas de auditoría antes mencionadas.

C. METODOLOGÍA

La metodología de trabajo, a diferencia de otras metodologías usadas, está altamente orientada al análisis y prueba de los controles que la compañía posee, para reducir los riesgos de errores en las representaciones y revelaciones hechas en los estados financieros, proporcionando un mayor valor a los clientes.

La estrategia de auditoría se comparte con la dirección de la entidad. De esta forma conseguimos que la evaluación de riesgos realizada por dicha dirección se tenga en cuenta al momento de elaborar la misma.

D. RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA ENTIDAD

La administración de la entidad tiene la responsabilidad de la preparación y presentación fiel de los estados financieros de conformidad con un marco de información financiera aplicable, el control interno que la entidad considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de incorrección material, así como proporcionarnos toda la documentación necesaria que sea requerida para el buen desempeño de nuestro trabajo y acceso a todo el personal clave de la entidad de los cuales se considere obtener evidencia de auditoría.

E. EQUIPO DE TRABAJO

Nuestro equipo de trabajo se encuentra integrada por un socio y un gerente, responsables de atender al cliente con un alto nivel, para analizar el enfoque del trabajo más apropiado y elaborar los informes convenidos, asistidos por los miembros del staff profesional que cumplen con el perfil y la experiencia para satisfacer las necesidades de cada cliente. Para la empresa Inmobiliaria Moderna, S.A., se asignará el equipo de trabajo que se detalla a continuación.

No. Auditores	Cargo	Nombre
1	Socio	Isabel Reyes
1	Gerente	Andy Hernández
1	Supervisor	Audulio Arévalo
1	Encargado	Alisson Bernal
2	Asistentes	Claudia Villalobos Isabel Orellana

II. OFERTA ECONÓMICA

A. INFORMES A PRESENTAR

Como resultado de nuestro trabajo emitiremos los siguientes informes:

- Informe que contiene nuestra opinión y las notas al estado financiero relacionada al área de cuentas por cobrar por el período terminado al 31 de diciembre 2018.
- Carta a la gerencia con observaciones y recomendaciones para el mejoramiento del control interno relacionado con el área de cuentas por cobrar.

B. HONORARIOS

La estimación del costo total se ha preparado con base en los requerimientos planeados y conforme el nivel de esfuerzo estimado para satisfacer los objetivos de nuestra contratación y ejecutar las actividades planificadas, por lo que nuestros honorarios profesionales ascienden a la cantidad de cuarenta y cuatro mil ochocientos quetzales Q 44,800.00 Impuesto al Valor Agregado incluido.

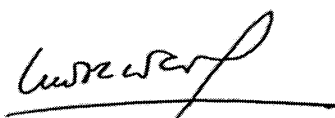
Agradecemos que nuestros honorarios, nos sean cancelados de la siguiente manera:

- 60% al inicio del trabajo de campo.
- 40% contra entrega de informes finales.

Los gastos de transporte y alimentación correrán por cuenta de la firma.

Agradecemos se sirvan notificarnos por escrito su aceptación de la propuesta de servicios profesionales a su pronta conveniencia, para iniciar la planificación de nuestra intervención.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Luis...'. The signature is written in a cursive style and is positioned above a horizontal line.

Bernal Cotufa & Asociados

4.4 ACEPTACIÓN DE LA PROPUESTA DE AUDITORÍA

Guatemala, 10 de enero del 2,019

Licenciados:

Bernal Cotufa & Asociados

2da. Avenida 1-66, Zona 1

Presente

Estimados Señores:

Por medio de la presente hacemos de su conocimiento que conocemos y aceptamos sus servicios para que lleven a cabo la auditoría financiera al área de cuentas por cobrar, mismos que nos fueron presentados en su "Propuesta de Servicios de Auditoría" de fecha 5 de enero de 2019, así también de los respectivos honorarios pactados.

Por lo que firmamos la presente, a entera satisfacción.

Atentamente,



Giselle Arévalo Reyes

Gerente General

4.5 CARTA DE COMPROMISO

Guatemala 15 de enero 2019

Licenciada

Giselle Arévalo Reyes

Gerente General

Inmobiliaria Moderna, S.A.

Avenida Petapa 22-11, Zona 11

Ciudad

Estimada Licenciada Arévalo

Han solicitado ustedes que auditemos el área de cuentas por cobrar correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre 2018. Por medio de la presente, tenemos el agrado de confirmar nuestra aceptación y nuestro entendimiento de este compromiso. Nuestra auditoría será realizada con el objetivo de expresar una opinión sobre la razonabilidad de las cuentas por cobrar.

Llevaremos a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener una seguridad razonable de que las áreas de cuentas por cobrar estén libres de incorrecciones materiales. Una auditoría incluye el examen sobre una base de pruebas de la evidencia que soporta los montos y revelaciones.

Debido a las limitaciones inherentes a la auditoría, junto con 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 adecuadamente de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

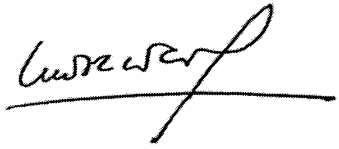
Nuestro informe de auditoría será emitido con base al modelo propuesto por la Norma Internacional de Auditoría 805 “Consideraciones especiales – Auditorías de estados financieros individuales y elementos específicos, cuentas o partidas de un estado financiero”, aplicable a un elemento específico de los estados financieros, dicha norma también requiere el cumplimiento de todas las otras Normas Internacionales de Auditoría que resulten aplicables.

Al efectuar nuestras valoraciones del riesgo, tenemos en cuenta el control interno relevante 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 área de cuentas por cobrar que identifiquemos durante la realización de la auditoría.

Realizaremos la auditoría de acuerdo con la premisa de que la administración conoce y comprende que son responsables de:

- La preparación y presentación fiel de las integraciones del área de cuentas por cobrar de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).
- El control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de las integraciones de cuentas por cobrar libres de incorrección material, debida a fraude o error, y
- Proporcionarnos:
 - Acceso a toda la información que posea la dirección y que sea relevante para las áreas de cuentas por cobrar.
 - Información adicional que podamos solicitar para los fines de auditoría y
 - Acceso ilimitado a las personas de la entidad de las cuales consideraremos necesario obtener evidencia de auditoría.

Solicitamos que firmen y devuelvan la copia adjunta de esta carta para indicar que conocen y aceptan los acuerdos relativos a nuestra auditoría a las áreas de cuentas por cobrar.



Licda. Isabel Reyes

Socio-Director

Colegiado No. 0709

Recibido y conforme en nombre de Inmobiliaria Moderna, S.A.



Licda Giselle Arévalo Reyes

Cargo: Gerente General

Fecha: Guatemala, 17 de enero 2019

NOMBRE DE LA EMPRESA: Inmobiliaria Moderna, S.A.

FECHA DE CIERRE: 31 de diciembre de 2018

4.6 PLANIFICACIÓN DE LA AUDITORIA

OBJETIVO DE LA AUDITORIA

El objetivo del trabajo es realizar un examen al área de cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2018, según las Normas Internacionales de Auditoría, con el propósito de expresar una opinión de cuanto a la razonabilidad de los saldos presentados.

Obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada que respalde la información presentada por la dirección en el elemento específico de un estado financiero, misma que fue utilizada de base para la preparación de éste, con el fin de emitir conclusiones razonables, base para nuestra opinión.

Estar en la capacidad a la finalización del trabajo poder emitir una opinión respecto a que el elemento específico de un estado financiero "Cuentas por Cobrar" de Inmobiliaria Moderna, S.A. al 31 de diciembre de 2018, he indicar si el mismo ha sido preparado, en todos sus aspectos materiales, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para las PYMES-.

ÍNDICE	Página
I) PROPÓSITO	74
II) INFORMACIÓN GENERAL	74
III) INFORMACIÓN ESPECÍFICA	74
IV) ENFOQUE DEL EXAMEN	74
a) Alcance del examen	74
b) Evaluación del control interno	75
c) Preparación de cédulas y análisis	75
d) Confirmaciones de saldos	75

e) Emisión del informe de auditoría	76
f) Carta a la gerencia	76
V) PERSONAL Y PRESUPUESTO DE TIEMPO	76
VI) REPORTES	76

I) PROPÓSITO

El propósito del presente Plan de Auditoría es proveer información de la Empresa Inmobiliaria Moderna, S.A., la cual será necesaria para llevar a cabo el examen del Área de Cuentas por Cobrar al 31 de diciembre de 2018.

II) INFORMACIÓN GENERAL

La empresa Inmobiliaria Moderna, S.A. se constituyó de acuerdo con las leyes de la República de Guatemala por tiempo indefinido e inició operaciones el 26 de enero 2007; tiene ubicadas sus instalaciones en la Avenida Petapa 22-11 Zona 11 de la Ciudad Capital

La Empresa se encuentra administrada de la forma siguiente:

Propietario:	Giselle Arévalo Reyes
Gerente de Ventas:	Giselle Estefanía Arévalo
Contador General:	Kevin Reyes Hernández

III) INFORMACIÓN ESPECÍFICA

La actividad principal de la Empresa Inmobiliaria Moderna, S.A., la constituye: Por arrendamiento de terrenos.

La Empresa vende localmente.

IV) ENFOQUE DEL EXAMEN

a) Alcance del Examen

Nuestro examen al área de Cuentas por Cobrar de la Empresa lo efectuaremos mediante una Revisión Final, el cual se realizará con base en Normas Internacionales de

Contabilidad y Normas Internacionales de Auditoría, con el objeto de emitir un informe sobre el área de cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2018.

b) Evaluación del Control Interno

La evaluación de la estructura de Control Interno se documentará por medio de cuestiones. Dicha evaluación servirá de base para determinar la naturaleza, alcance, extensión y oportunidad en nuestros procedimientos de Auditoría, así mismo determinar las áreas críticas y de riesgo probable.

c) Preparación de Cédulas y Análisis

Se elaboran cédulas y análisis para determinar la antigüedad de los saldos y la correcta presentación de las cuentas por cobrar en los estados financieros, dentro de la evaluación se considera lo siguiente:

- Revisión de cuentas de dudosa recuperación: revisión de montos antiguos de los cuales indiquen dudosa recuperación.
- Análisis de sucursal con mayor rentabilidad: evaluación de las sucursales de la entidad, para las cuales se verificará cual presenta mayor rentabilidad.
- Funcionarios y empleados: Análisis de la antigüedad de los montos registrados en contabilidad.
- Cheques rechazados: análisis de la antigüedad y verificación de controles establecidos.

d) Confirmaciones

Se procederá a efectuar las solicitudes de confirmación de saldos de las cuentas por cobrar.

Para las confirmaciones con Clientes se utilizará el método positivo directo: a través de la elaboración de una solicitud de confirmación que se le enviará a través del servicio de correo express a los distintos clientes de la empresa.

e) Emisión del informe de auditoría

Terminada la verificación a través de procedimientos y técnicas de auditoría, se formará una opinión basada en la evidencia obtenida y se procederá a emitir un informe acerca del elemento específico cuentas por cobrar, el cual contendrá la opinión sobre la razonabilidad del área y será entregado a la administración de la entidad para su conocimiento y aceptación.

f) Carta a la gerencia

Se emitirá en caso de detectar debilidades en el control interno de la entidad, durante la ejecución del trabajo de auditoría.

V) PERSONAL Y PRESUPUESTO DE TIEMPO

El personal participante y el Presupuesto de Tiempo es el siguiente:

No. Auditores	Cargo	Horas Hombre
1	Socio	2
1	Gerente	4
1	Supervisor	4
1	Encargado	40
2	Asistentes	40

Total 90

VI) INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR

Se hará al final del Ejercicio, donde se emitirá la opinión de la relación de las cuentas por cobrar al 31/12/2018.

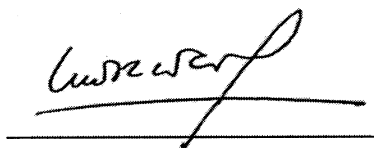
4.7 REQUERIMIENTO DE AUDITORÍA

A: Inmobiliaria Moderna, S.A.
DE: Bernal Cotufa & Asociados
ASUNTO: Requerimiento de auditoría externa en el área de cuentas por cobrar
FECHA: Guatemala, 5 de febrero 2019

Derivado de la auditoría que se llevará a cabo al elemento específico de un estado financiero "Cuentas por Cobrar" de la entidad Inmobiliaria Moderna, S.A. al período terminado el 31 de diciembre del 2018, solicitamos la documentación y registros contables siguientes que necesitamos para efectuar la misma.

- Estados Financieros al 31 de diciembre del período 2018
- Integraciones adicionales o complementos a los estados financieros
- Integraciones de cuentas por cobrar
- Reporte de Antigüedad de Saldos al 31 de diciembre 2018
- Detalle de saldos que se encuentren en proceso jurídico con los abogados de la entidad.

Atentamente,



Licda Isabel Reyes
Socio-director
Colegiado No 0709

4.8 Información financiera

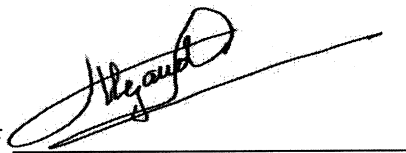
4.8.1 Estado de situación financiera

Inmobiliaria Moderna, S.A. Estado de Situación Financiera Al 31 de Diciembre de 2018 (cifras en Quetzales)	
ACTIVOS	
Activos no corrientes	
Propiedades, planta y equipo (neto)	951,448.00
Inversiones en acciones	295,500.00
Activos no corrientes totales	1,246,948.00
Activos corrientes	
Caja y bancos	246,573.30
Inventarios	454,895.00
Cuentas por cobrar (neto)	467,002.93
Activos corrientes totales	1,168,471.23
Activos totales	2,415,419.23
PATRIMONIO Y PASIVOS	
Patrimonio	
Capital en acciones	1,000,000.00
Utilidad del período	404,068.52
Reserva legal	21,266.76
Patrimonio total	1,425,335.28
Pasivo no corriente	
Hipoteca por pagar largo plazo	261,449.95
Pasivos no corrientes totales	261,449.95
Pasivo corriente	
Cuentas por pagar	569,874.00
Prestaciones Laborales	158,760.00
Pasivos corrientes totales	728,634.00
Patrimonio y pasivos totales	2,415,419.23

El infrascrito Perito Contador registrado ante la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT) bajo el número 2016070-9, CERTIFICA: que ha examinado el presente Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre 2018 y ha encontrado un capital de DOS MILLONES CUATROCIENTOS QUINCE MIL CUATROCIENTOS DIECINUEVE QUETZALES CON VEINTITRES CENTAVOS (Q 2,415,419.23)

F. 

Giselle Arévalo
Representante Legal

F. 

Evan Reyes
Contador General

4.8.2 Integraciones cuentas por cobrar

INMOBILIARIA MODERNA, S.A.

Integración clientes

Al 31 de diciembre 2018

No.	Codigo Cliente	Nombre Cliente	Saldos en Q	Condición de pago
1	145	María Lourdes, AC	88,797.78	30 días
2	244	Juan Cucul	6,979.00	30 días
3	287	Alfonso Maltez Romero	4,425.00	30 días
4	697	Irma Tiul Luc	56,892.00	30 días
5	14	Pedro Caal Acte	34,546.00	30 días
6	125	Emilio Caal Pap	26,559.00	30 días
7	57	Filemón Choj	11,278.00	30 días
8	698	Felipe Tzuil	58,366.02	30 días
9	10	Mateo Caal	9,872.00	30 días
10	5	Sofía Yat	3,150.00	30 días
11	24	Erwin Elías Choc Hor	7,343.06	30 días
12	35	Anastasia Pon	5,475.00	30 días
13	58	Camilo Caal	3,875.00	30 días
14	69	Hermelindo Saguil Cac	4,659.92	30 días
15	174	Pantracio Pocoman	73,636.32	30 días
16	158	Martin May Pec	2,047.50	30 días
17	254	Cristina Yalibat Quib	3,000.00	30 días
18	234	Mateo May Beb	6,800.75	30 días
19	287	Erundina Moran Xuc	6,487.00	30 días
20	6	Hermelindo Cac Tuil	2,659.92	30 días
Total clientes			416,849.27	✓

^

INMOBILIARIA MODERNA, S.A.
Integración deudores colaboradores
Al 31 de diciembre 2018

No.	Código colaborador	Deudores colaboradores	Puesto	Saldo en Q
1	7	Rene Yat	Guardian	3,325.01
2	9	Armando Paredes	Guardian	3,000.00
3	16	Zoila Magdalena Mérida	Limpieza	4,000.00
		Total deudores colaboradores		10,325.01

INMOBILIARIA MODERNA, S.A.
Integración compañías relacionadas
Al 31 de diciembre 2018

No.	Código colaborador	Compañías relacionadas	Concepto	Saldo en Q
1	22	Arrendadora La Excelencia	Servicios	23,325.00
2	11	Corporación Nike, S.A.	Servicios	25,000.00
3	14	Inmobiliaria Los Primos	Prestamos	27,175.00
		Total compañías relacionadas		75,500.00

INMOBILIARIA MODERNA, S.A.
Integración estimación cuentas incobrables
Al 31 de diciembre 2018

Estimación para cuentas incobrables	Saldo en Q
Estimación para cuentas incobrables	35,671.35
Total	35,671.35

4.8.3 Políticas contables y administrativas de cuentas por cobrar

➤ **Políticas contables**

- a) La empresa brinda un máximo de 30 días de crédito a clientes
- b) Considera incobrables aquellos saldos cuya antigüedad es mayor de 91 días
- c) La estimación para cuentas incobrables se ha definido un 5% para la base financiera.
- d) La empresa otorga crédito sobre el monto total de la factura incluyendo el impuesto al valor agregado (IVA).
- e) La empresa utiliza el método de lo devengado para el registro de sus operaciones contables.

➤ **Políticas administrativas**

- a) El departamento de créditos debe resguardar los expedientes de los clientes, y estos deben contener como mínimo la siguiente información:
 - 1) Dos cartas con referencias comerciales
 - 2) Estado de cuenta de un banco
 - 3) Autorización de crédito firmado por gerente financiero
 - 4) Autorización de gerente general para créditos mayores a Q30,000.00
 - 5) Recibo de agua, luz o teléfono.
 - 6) Copia de documento personal de identificación del cliente.
- b) Las recuperaciones de los créditos deben ser depositados al banco ese mismo día o a más tardar al día siguientes
- c) La rendición de los gastos a comprobar debe realizarse después de 8 días de emitido el cheque, de lo contrario se efectuará un cargo a cuenta al empleado responsable del gasto.

4.9 Ejecución de la Auditoría

BERNAL COTUFA & ASOCIADOS


INMOBILIARIA MODERNA, S.A.

Centralizadora de Activo

al 31 de diciembre de 2018

Valores expresados en Quetzales

P. T.		B	
H.P.	CC	Fecha:	25-ene-19
R.P.	AB	Fecha:	30-ene-19

No.	Cuentas	Saldo de Cont. al 31/12/2018	Ajustes y Reclasificaciones		Saldo de Auditoría al 31/12/2018	Refer.
			Debe	Haber		
	ACTIVO					
	Activos No Corrientes					
	Propiedad Planta y Equipo	Q 951,448.00			Q 951,448.00	
	Inversiones en acciones	Q 295,500.00			Q 295,500.00	
	Total de activos no corrientes	Q 1,246,948.00			Q 951,448.00	
	Activos Corrientes					
	Caja y Bancos	Q 246,573.30			Q 246,573.30	
	Cuentas por Cobrar	Q 467,002.93	Q 29,709.89	Q 176,634.02	Q 320,078.80	B 
	Inventarios	Q 454,895.00			Q 454,895.00	
	Total de activos corrientes	Q 1,168,471.23	Q 29,709.89	Q 176,634.02	Q 1,021,547.10	
		Q 2,415,419.23	Q 29,709.89	Q 176,634.02	Q 1,972,995.10	
		^	^	^	^	

BERNAL COTUFA & ASOCIADOS
INMOBILIARIA MODERNA, S.A.
Cédula Sumaria de Cuentas por Cobrar
al 31 de diciembre de 2018
Valores expresados en Quetzales

P. T.	B
H.P. CC	Fecha: 25-ene-19
R.P. AB	Fecha: 30-ene-19

No.	Cuentas	Saldo de Cont. al 31/12/2018	Ajustes y Reclasificaciones			Saldo de Auditoría al 31/12/2018	Refer.
			Debe	Haber			
	Cientes	Q 416,849.27		AR 1) Q 56,892.00	Q 265,215.25	B-4	
				AR 2) Q 39,866.02			
				AR 3) Q 54,876.00			
	Estimación para cuentas incobrables	Q -35,671.35	Q 27,714.89		Q -7,956.46		
	Compañías Relacionadas	Q 75,500.00		AR 5) Q 25,000.00	Q 50,500.00	B-6	
	Deudores Colaboradores	Q 10,325.01	AR 4) Q 1,995.00		Q 12,320.01	B-5	
		Q 467,002.93	Q 29,709.89	Q 176,634.02	Q 320,078.80		
		^	^	^	F		
					U		

CONCLUSIÓN:

Basado en las pruebas de auditoría aplicadas en el rubro de cuentas por cobrar se concluye que la entidad registra, salvaguarda y opera razonablemente este área al 31 de diciembre de 2018 en relación con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Mediana Entidades (NIIF para las PYMES)

BERNAL COTUFA & ASOCIADOS
 INMOBILIARIA MODERNA, S.A.
 Programa de Auditoria
 CUENTAS POR COBRAR
 al 31 de diciembre de 2018

P. T.	B - 1	
H.P. CC	Fecha:	25-ene-19
R.P. AB	Fecha:	30-ene-19

DESCRIPCIÓN

Objetivos:

- 1 Que los documentos de cobros sean aplicados a los clientes correspondientes
- 2 Que la contabilización sea correcta a las cuentas correspondientes
- 3 Que la antigüedad de saldos sea baja (No mayor a 90 días)
- 4 Que las cuentas por cobrar sean generados por documentos fiscales
- 5 Determinar la razonabilidad de la estimación de las cuentas incobrables

	Procedimientos de auditoria:	REF.	Pag
1	Enviar confirmación a clientes.	B-4-2	94
2	Efectuar análisis de cobrabilidad para los saldos con más de 90 días, determinando el valor de las cuentas incobrables para el registro contable correspondiente.	B-4-1	92
3	Circularización de clientes con saldos mayores a Q10,000.00	B-4-3	106
4	Revisar cumplimiento de política en recibos de caja	B	86
5	Realizar análisis de estimación de cuentas incobrables base financiera	B-5-1	114
6	Realizar análisis de antigüedad de saldos de deudores colaboradores	B-4-1	92
7	Realizar análisis de saldos de compañías relacionadas	B-7	116

Fecha: 25 / 01 / 2019



 F) Autorizado

BERNAL COTUFA & ASOCIADOS

INMOBILIARIA MODERNA, S.A.

Cuestionario de Control Interno

CUENTAS POR COBRAR

al 31 de diciembre de 2018

P. T.	B - 2
H.P CC	Fecha: 25-ene-19
R.P. AB	Fecha: 30-ene-19

No.	DESCRIPCION	RESPUESTA	
		SI	NO
CONTROLES GENERALES			
1	¿Se tienen establecidos días de crédito?	x	
2	¿Se llevan registros detallados de los documentos por cobrar?		x
3	¿Se envía notificación de saldos a clientes morosos?	x	
4	¿Existe un encargado de verificar los créditos de los clientes?	x	
5	¿La reserva para cuentas incobrables se calcula apegado a la ley?	x	
6	¿Tienen un abogado específico para llevar los casos de difícil recuperación?	x	
CONTROLES DE GERENCIA			
7	Se preparan informes gerenciales para controlar, entre otros:		
	a. Cambios en los clientes y en los precios ?		x
	b. Antigüedad de las cuentas por cobrar ?	x	
	c. Rotación de la cartera por año y días en la calle ?		x
	d. Análisis de provisiones necesarias para cubrir saldos de clientes considerados incobrables?	x	
8	Se utilizan procedimientos para la revisión de cuentas morosos, incluyendo las causas, tales como reclamos por deficiencias y problemas de liquidez en ciertas empresas o clientes, para comprobar la valuación de las cuentas por cobrar?	x	
9	Se concilia el saldo de la cartera de clientes con el saldo del DMG al final de cada mes de operaciones, y se investigan las partidas de esas conciliaciones?		x
10	Participa la gerencia financiera en la confirmación de saldos de cuentas por cobrar durante el periodo, para comprobar la adecuada valuación (veracidad e integridad) de las cuentas por cobrar?	x	



Auxiliar de cuentas por cobrar
Valentina Calderon



Asistente de auditoría
Claudia Orellana

BERNAL COTUFA & ASOCIADOS
INMOBILIARIA MODERNA, S.A.
 Observaciones y Recomendaciones
CUENTAS POR COBRAR
 al 31 de diciembre de 2018

P. T.	B - 3
H.P. CC	Fecha: 25-ene-19
R.P. AB	Fecha: 30-ene-19

No.	Observaciones	Recomendaciones
1,-	La empresa no cuenta con límites de crédito para cada uno de sus clientes	Establecer limite de crédito para cada uno de sus clientes
2,-	No existe una conciliación entre boletas del banco contra recibos de caja por cobro de clientes	Que la persona encargada de los créditos realice una conciliación semanal de los depositos versus recibos
3,-	Reclamación de clientes por no registrar a tiempo pagos	Registrar todas las operaciones oportunamente que haya intercambio de información entre departamento de ventas y contabilidad
4,-	No se realizan estudios sobre antigüedad de saldos y saldos negativos	Verificar y controlar saldos que no se paguen en el tiempo establecido por el departamento de créditos y cobros

BERNAL COTUFA & ASOCIADOS

Ajustes y Reclasificaciones

al 31 de diciembre de 2018

Valores expresados en Quetzales

P. T.	A/R		
H. P.	CC	Fecha:	25-ene-19
R. P.	AB	Fecha:	30-ene-19

No.	Cuentas	Debe	Haber	Referencia
1	Ajuste No. 1			B - 4
	Cuentas incobrables	56,892.00		
	Clientes		56,892.00	
	V/ La señora Irma Tiul se declaró en quiebra.	56,892.00	56,892.00	
2	Reclasificación No. 1			B - 4
	Anticipo a clientes	39,866.02		
	Clientes		39,866.02	
	V/ El recibo No. 1122 no fue registrado correctamente, del cliente Felipe Tzuil	39,866.02	39,866.02	
3	Ajuste No. 2			B - 4
	Arrendamientos	48,996.43		
	IVA Debito Fiscal	5,879.57		
	Clientes		54,876.00	
	V/ Se emitió nota de credito al cliente Pancraccio Pocoman por descuento	54,876.00	54,876.00	
4	Reclasificación No. 2			B - 4
	Deudores empleados	1,995.00		
	Bancos		1,995.00	
	V/ El cheque No, 7916 a nombre de Rene Yat fue rechazado por el banco el 31/12	1,995.00	1,995.00	
5	Reclasificación No. 3			B - 4
	Anticipo a clientes	25,000.00		
	Compañías relacionadas		25,000.00	
	V/ La corporacion Nike realizó una transferencia, la cual no fue operada correctamente	25,000.00	25,000.00	
6	Ajuste No. 3			
	Estimación para cuentas incobrables	27,714.89		B - 5
	Cuentas incobrables		27,714.89	
	V/ Ajuste para estimación de cuentas incobrables del 3% del saldo de clientes	27,714.89	27,714.89	

Nota: los ajustes y reclasificaciones propuestos en la presente cédula, fueron aceptados y registrados por la administración al cierre del año 2018.

BERNAL COTUFA & ASOCIADOS
 INMOBILIARIA MODERNA, S..A
 Cédula Análitica de Clientes
 al 31 de diciembre de 2018
 Valores expresados en Quetzales

P. T.	B - 4	
H.P. CC	Fecha:	25-ene-19
R.P. AB	Fecha:	30-ene-19

No.	Descripción	Saldo según contabilidad al 31/12/2018	Ajuste y/o Reclasificaciones		Saldo según Auditoría al 31/12/2018	Ref.
			Debe	Haber		
1	Maria Lourdes, Ac	88,797.78			88,797.78	
2	Juan Cucul	6,979.00			6,979.00	
3	Alfonso Maltez Romero	4,425.00			4,425.00	
4	Irma Tiul Luc	56,892.00		56,892.00	-	
5	Pedro Caal Pan	34,546.00			34,546.00	
6	Emilio Caal Acte	26,559.00			26,559.00	
7	Filemon Choj	11,278.00			11,278.00	
8	Felipe Tzujil	58,366.02		39,866.02	18,500.00	
9	Mateo Caal	9,872.00			9,872.00	
10	Sofia Yat	3,150.00			3,150.00	
11	Erwin Elias Choc Hor	7,343.06			7,343.06	
12	Anastacia Pon	5,475.00			5,475.00	
13	Camilo Caal	3,875.00			3,875.00	
14	Hermelindo Saquil Cac	4,659.92			4,659.92	
15	Pancraccio Pocoman	73,636.32		54,876.00	18,760.32	
16	Martin May Pec	2,047.50			2,047.50	
17	Cristina Yalibath Qui	3,000.00			3,000.00	
18	Mateo May Beb	6,800.75			6,800.75	
19	Erundina Moran xuc	6,487.00			6,487.00	
20	Hermelindo Cac Tiul	2,659.92			2,659.92	
	Total	416,849.27	-	151,634.02	265,215.25	

BERNAL COTUFA & ASOCIADOS
 INMOBILIARIA MODERNA, S.A
 Analisis Antigüedad de Saldos
 al 31 de diciembre de 2018
 Valores expresados en Quetzales

P. T. B - 4 - 1	
H. P. CC	25-ene-19
R. P. AB	30-ene-19

No.	Cliente	Saldo Según Contabilidad	NO VENCIDO	01 a 30 Dias	31 a 60 Dias	61 en adelante
1	Maria Lourdes, Ac	88,797.78	88,797.78			
2	Juan Cucul	6,979.00	6,979.00			
3	Alfonso Maitez Romero	4,425.00	4,425.00			
4	Irma Tiul Luc	56,892.00				56,892.00
5	Pedro Caal Pan	34,546.00		34,546.00		
6	Emilio Caal Acte	26,559.00		26,559.00		
7	Filemon Choj	11,278.00			11,278.00	
8	Felipe Tzuil	58,366.02			58,366.02	
9	Mateo Caal	9,872.00		9,872.00		
10	Sofia Yat	3,150.00		3,150.00		
11	Erwin Elias Choc Hor	7,343.06	7,343.06			
12	Anastacia Pon	5,475.00	5,475.00			
13	Camilo Caal	3,875.00	3,875.00			
14	Hermelindo Saquil Cac	4,659.92	4,659.92			
15	Pancracio Pocoman	73,636.32		73,636.32		
16	Martin May Pec	2,047.50		2,047.50		
17	Cristina Yalibath Qui	3,000.00		3,000.00		
18	Mateo May Beb	6,800.75	6,800.75			
19	Erundina Moran xuc	6,487.00	6,487.00			
20	Hermelindo Cac Tiul	2,659.92		2,659.92		
	Total	416,849.27	134,842.51	155,470.74	69,644.02	56,892.00
		100%	32%	37%	17%	14%

BERNAL COTUFA & ASOCIADOS

INMOBILIARIA MODERNAL, S.A

Relación de Cuentas por Cobrar Clientes

al 31 de diciembre de 2018

Valores expresados en Quetzales

P. T.	B - 4 - 2	
H. P.	CC	25-ene-19
R. P.	AB	30-ene-19

No.	Cliente	No. Facturas	Monto	Marcas	Ref.
1	Maria Lourdes, Ac	3069-3951	88,797.78	CC	B-4-3-1
2	Juan Cucul	3340	6,979.00	CC	B-4-3-1
3	Alfonso Maltez Romero	3462	4,425.00	CC	B-4-3-1
4	Irma Tiul Luc	2455-2950	56,892.00	NC	B-4-3-1
5	Pedro Caal Pan	3555	34,546.00	CC	B-4-3-1
6	Emilio Caal Acte	3578	26,559.00	CC	B-4-3-1
7	Filemon Choj	3745	11,278.00	CC	B-4-3-1
8	Felipe Tzuil	3750	58,366.02	CI	B-4-3-1
9	Mateo Caal	3861	9,872.00	CC	B-4-3-1
10	Sofia Yat	3979	3,150.00	□	B-4-3-1
11	Erwin Elias Choc Hor	3955	7,343.06	□	B-4-3-1
12	Anastacia Pon	3990	5,475.00	CC	B-4-3-1
13	Camilo Caal	3995	3,875.00	□	B-4-3-1
14	Hermelindo Saquil Cac	4372	4,659.92	□	B-4-3-1
15	Pantracio Pocoman	4650	73,636.32	CI	B-4-3-1
16	Martin May Pec	4711	2,047.50	□	B-4-3-1
17	Cristina Yalibath Qui	4717	3,000.00	□	B-4-3-1
18	Mateo May Beb	4718	6,800.75	□	B-4-3-1
19	Erundina Moran xuc	4985	6,487.00	CC	B-4-3-1
20	Hermelindo Cac Tiul	4372	2,659.92	□	B-4-3-1
	Total		416,849.27		
			^		
	Marcas de Auditoría				
○	Circularizados	383,313.12	92%		B-4-3-1
□	No Circularizados	33,536.15	8%		B-4-3-1
CC	Confirmado Conforme	194,418.78	53%		B-4-3-1
CI	Confirmado Incoforme	132,002.34	31%		B-4-3-1
NC	No Contestó	56,892.00	16%		B-4-3-1

Guatemala, 15 de enero del 2019

Ref. 001

Señora
María Lourdes, AC
Presente

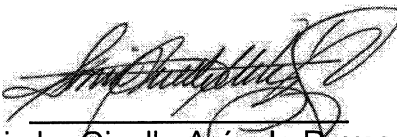
Estimada Señora

Nuestros auditores externos Bernal Cotufa & Asociados, están actualmente realizando la auditoría del área de cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2018. Por tal motivo le agradeceríamos revisar detenidamente sus registros a efecto que les confirmen el crédito a su cargo a dicha fecha, por Q. 88,797.78.

La presente no constituye una solicitud de crédito.

Después de haber firmado y fechado su respuesta, envíela directamente a nuestros auditores a la 2da. Avenida 1-66 Zona 1, Tel.: (502) 2601-2211, mail agbc@auditores.com.

Atentamente,


Licda. Giselle Arévalo Reyes
Gerente General
Inmobiliaria Moderna, S.A.

.....

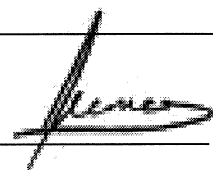
Señores
Bernal Cotufa & Asociados

Ref. 001

El saldo arriba indicado por a Inmobiliaria Moderna, S.A.

SI concuerda con nuestros registros al 31 de diciembre de 2018.

NO concuerda con nuestros registros al 31 de diciembre de 2018.

Nombre: María Lourdes, AC Firma:  Fecha: 19/01/2019

Guatemala, 15 de enero del 2019

Ref. 002

Señor
Juan Cucul
Presente

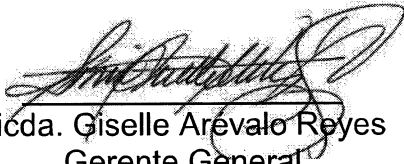
Estimad Señor

Nuestros auditores externos Bernal Cotufa & Asociados, están actualmente realizando la auditoría del área de cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2018. Por tal motivo le agradeceríamos revisar detenidamente sus registros a efecto que les confirmen el crédito a su cargo a dicha fecha, por Q. 6,979.00

La presente no constituye una solicitud de crédito.

Después de haber firmado y fechado su respuesta, envíela directamente a nuestros auditores a la 2da. Avenida 1-66 Zona 1, Tel.: (502) 2601-2211, mail agbc@auditores.com.

Atentamente,


Licda. Giselle Arevalo Reyes
Gerente General
Inmobiliaria Moderna, S.A.

Señores
Bernal Cotufa & Asociados

Ref. 002

El saldo arriba indicado por a Inmobiliaria Moderna, S.A.

SI concuerda con nuestros registros al 31 de diciembre de 2018.
NO concuerda con nuestros registros al 31 de diciembre de 2018.

Nombre: Juan Cucul Firma:  Fecha: 18/01/2019

Guatemala, 15 de enero del 2019

Ref. 003

Señor
Alfonso Maltes Romero
Presente

Estimada Señor

Nuestros auditores externos Bernal Cotufa & Asociados, están actualmente realizando la auditoría del área de cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2018. Por tal motivo le agradeceríamos revisar detenidamente sus registros a efecto que les confirmen el crédito a su cargo a dicha fecha, por Q. 4,425.00

La presente no constituye una solicitud de crédito.

Después de haber firmado y fechado su respuesta, envíela directamente a nuestros auditores a la 2da. Avenida 1-66 Zona 1, Tel.: (502) 2601-2211, mail agbc@auditores.com.

Atentamente,


Licda. Giselle Arévalo Reyes
Gerente General
Inmobiliaria Moderna, S.A.

Señores
Bernal Cotufa & Asociados

Ref. 003

El saldo arriba indicado por a Inmobiliaria Moderna, S.A.

SI concuerda con nuestros registros al 31 de diciembre de 2018.
NO concuerda con nuestros registros al 31 de diciembre de 2018.

Nombre: Alfonso Maltes Romero Firma:  Fecha: 19/01/2019

Guatemala, 15 de enero del 2019

Ref. 004

Señora
Irma Tiul Luc
Presente

Estimada Señora

Nuestros auditores externos Bernal Cotufa & Asociados, están actualmente realizando la auditoría del área de cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2018. Por tal motivo le agradeceríamos revisar detenidamente sus registros a efecto que les confirmen el crédito a su cargo a dicha fecha, por Q. 56,892.00.

La presente no constituye una solicitud de crédito.

Después de haber firmado y fechado su respuesta, envíela directamente a nuestros auditores a la 2da. Avenida 1-66 Zona 1, Tel.: (502) 2601-2211, mail agbc@auditores.com.

Atentamente,


Licda. Giselle Arevalo Reyes
Gerente General
Inmobiliaria Moderna, S.A.

Señores
Bernal Cotufa & Asociados

Ref. 004

El saldo arriba indicado por a Inmobiliaria Moderna, S.A.

SI _____ concuerda con nuestros registros al 31 de diciembre de 2018.

NO _____ concuerda con nuestros registros al 31 de diciembre de 2018.

Nombre: _____ Firma: _____ Fecha: _____

Guatemala, 15 de enero del 2019

Ref. 005

Señor
Pedro Caal Pan
Presente

Estimado Señor

Nuestros auditores externos Bernal Cotufa & Asociados, están actualmente realizando la auditoría del área de cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2018. Por tal motivo le agradeceríamos revisar detenidamente sus registros a efecto que les confirmen el crédito a su cargo a dicha fecha, por Q. 34,546.00

La presente no constituye una solicitud de crédito.

Después de haber firmado y fechado su respuesta, envíela directamente a nuestros auditores a la 2da. Avenida 1-66 Zona 1, Tel.: (502) 2601-2211, mail agbc@auditores.com.

Atentamente,


Licda. Giselle Arevalo Reyes
Gerente General
Inmobiliaria Moderna, S.A.

Señores
Bernal Cotufa & Asociados

Ref. 005

El saldo arriba indicado por a Inmobiliaria Moderna, S.A.

SI concuerda con nuestros registros al 31 de diciembre de 2018.
NO concuerda con nuestros registros al 31 de diciembre de 2018.

Nombre: Pedro Caal Pan Firma:  Fecha: 22/01/2019

Guatemala, 15 de enero del 2019

Ref. 006

Señor
Emilio Caal Acte
Presente


Estimado Señor

Nuestros auditores externos Bernal Cotufa & Asociados, están actualmente realizando la auditoría del área de cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2018. Por tal motivo le agradeceríamos revisar detenidamente sus registros a efecto que les confirmen el crédito a su cargo a dicha fecha, por Q. 26,559.00

La presente no constituye una solicitud de crédito.

Después de haber firmado y fechado su respuesta, envíela directamente a nuestros auditores a la 2da. Avenida 1-66 Zona 1, Tel.: (502) 2601-2211, mail agbc@auditores.com.

Atentamente,


Licda. Giselle Arevalo Reyes
Gerente General
Inmobiliaria Moderna, S.A.

Señores
Bernal Cotufa & Asociados

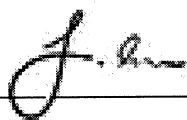
Ref. 006

El saldo arriba indicado por a Inmobiliaria Moderna, S.A.

SI concuerda con nuestros registros al 31 de diciembre de 2018.
NO concuerda con nuestros registros al 31 de diciembre de 2018.

Nombre: Emilio Caal Acte

Firma:



Fecha: 22/01/2019

Guatemala, 15 de enero del 2019

Ref. 007

Señor
Filemon Choj
Presente

Estimado Señor

Nuestros auditores externos Bernal Cotufa & Asociados, están actualmente realizando la auditoría del área de cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2018. Por tal motivo le agradeceríamos revisar detenidamente sus registros a efecto que les confirmen el crédito a su cargo a dicha fecha, por Q. 11,278.00

La presente no constituye una solicitud de crédito.

Después de haber firmado y fechado su respuesta, envíela directamente a nuestros auditores a la 2da. Avenida 1-66 Zona 1, Tel.: (502) 2601-2211, mail agbc@auditores.com.

Atentamente,


Licda. Giselle Arevalo Reyes
Gerente General
Inmobiliaria Moderna, S.A.

Señores
Bernal Cotufa & Asociados

Ref. 007

El saldo arriba indicado por a Inmobiliaria Moderna, S.A.

SI concuerda con nuestros registros al 31 de diciembre de 2018.
NO concuerda con nuestros registros al 31 de diciembre de 2018.

Nombre: Filemon Choj Firma:  Fecha: 24/01/2019

Guatemala, 15 de enero del 2019

Ref. 008

Señor
Felipe Tzuil
Presente


Estimado Señor

Nuestros auditores externos Bernal Cotufa & Asociados, están actualmente realizando la auditoría del área de cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2018. Por tal motivo le agradeceríamos revisar detenidamente sus registros a efecto que les confirmen el crédito a su cargo a dicha fecha, por Q. 58,366.02

La presente no constituye una solicitud de crédito.

Después de haber firmado y fechado su respuesta, envíela directamente a nuestros auditores a la 2da. Avenida 1-66 Zona 1, Tel.: (502) 2601-2211, mail agbc@auditores.com.

Atentamente,


Licda. Giselle Arévalo Reyes
Gerente General
Inmobiliaria Moderna, S.A.

Señores
Bernal Cotufa & Asociados

Ref. 008

El saldo arriba indicado por a Inmobiliaria Moderna, S.A.

SI concuerda con nuestros registros al 31 de diciembre de 2018.

NO concuerda con nuestros registros al 31 de diciembre de 2018, por las siguientes excepciones:

El Saldo correcto es Q. 18,500.00, debido a que realizo un pago por la cantidad de Q. 39,866.02 según recibo de caja No. 1122

Nombre: Felipe Tzuil Firma:  Fecha: 23/01/2019

Guatemala, 15 de enero del 2019

Ref. 009

Señor
Mateo Caal
Presente


Estimado Señor

Nuestros auditores externos Bernal Cotufa & Asociados, están actualmente realizando la auditoría del área de cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2018. Por tal motivo le agradeceríamos revisar detenidamente sus registros a efecto que les confirmen el crédito a su cargo a dicha fecha, por Q. 9,872.00

La presente no constituye una solicitud de crédito.

Después de haber firmado y fechado su respuesta, envíela directamente a nuestros auditores a la 2da. Avenida 1-66 Zona 1, Tel.: (502) 2601-2211, mail agbc@auditores.com.

Atentamente,


Licda. Giselle Arévalo Reyes
Gerente General
Inmobiliaria Moderna, S.A.

Señores
Bernal Cotufa & Asociados

Ref. 009

El saldo arriba indicado por a Inmobiliaria Moderna, S.A.

SI concuerda con nuestros registros al 31 de diciembre de 2018.
NO concuerda con nuestros registros al 31 de diciembre de 2018.

Nombre: Mateo Caal Firma:  Fecha: 22/01/2019

Guatemala, 15 de enero del 2019

Ref. 010

Señora
Anastacia Pon
Presente

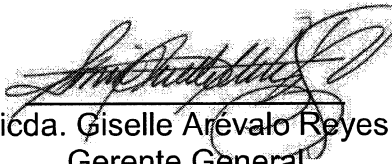
Estimada Señora

Nuestros auditores externos Bernal Cotufa & Asociados, están actualmente realizando la auditoría del área de cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2018. Por tal motivo le agradeceríamos revisar detenidamente sus registros a efecto que les confirmen el crédito a su cargo a dicha fecha, por Q. 5,475.00

La presente no constituye una solicitud de crédito.

Después de haber firmado y fechado su respuesta, envíela directamente a nuestros auditores a la 2da. Avenida 1-66 Zona 1, Tel.: (502) 2601-2211, mail agbc@auditores.com.

Atentamente,


Licda. Giselle Arevalo Reyes
Gerente General
Inmobiliaria Moderna, S.A.

Señores
Bernal Cotufa & Asociados

Ref. 010

El saldo arriba indicado por a Inmobiliaria Moderna, S.A.

SI concuerda con nuestros registros al 31 de diciembre de 2018.
NO concuerda con nuestros registros al 31 de diciembre de 2018.

Nombre: Anastacia Pon Firma:  Fecha: 22/01/2019

Guatemala, 15 de enero del 2019

Ref. 011

Señor
Pancracio Pocoman
Presente


Estimado Señor

Nuestros auditores externos Bernal Cotufa & Asociados, están actualmente realizando la auditoría del área de cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2018. Por tal motivo le agradeceríamos revisar detenidamente sus registros a efecto que les confirmen el crédito a su cargo a dicha fecha, por Q. 73,636.32

La presente no constituye una solicitud de crédito.

Después de haber firmado y fechado su respuesta, envíela directamente a nuestros auditores a la 2da. Avenida 1-66 Zona 1, Tel.: (502) 2601-2211, mail agbc@auditores.com.

Atentamente,


Licda. Giselle Arévalo Reyes
Gerente General
Inmobiliaria Moderna, S.A.

Señores
Bernal Cotufa & Asociados


Ref. 011

El saldo arriba indicado por a Inmobiliaria Moderna, S.A.

SI concuerda con nuestros registros al 31 de diciembre de 2018.

NO concuerda con nuestros registros al 31 de diciembre de 2018, por las siguientes excepciones:

El Saldo correcto es de Q. 18,760.32, debido a que se le emitió una nota de crédito por descuento por la cantidad de Q. 54,876.00

Nombre: Pancracio Pocoman Firma:  Fecha: 22/01/2019

Guatemala, 15 de enero del 2019

Ref. 012

Señora
Erundina Moran Xuc
Presente


Estimada Señora

Nuestros auditores externos Bernal Cotufa & Asociados, están actualmente realizando la auditoría del área de cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2018. Por tal motivo le agradeceríamos revisar detenidamente sus registros a efecto que les confirmen el crédito a su cargo a dicha fecha, por Q. 6,487.00

La presente no constituye una solicitud de crédito.

Después de haber firmado y fechado su respuesta, envíela directamente a nuestros auditores a la 2da. Avenida 1-66 Zona 1, Tel.: (502) 2601-2211, mail agbc@auditores.com.

Atentamente,



Licda. Giselle Arévalo Reyes
Gerente General
Inmobiliaria Moderna, S.A.

Señores
Bernal Cotufa & Asociados

Ref. 012

El saldo arriba indicado por a Inmobiliaria Moderna, S.A.

SI concuerda con nuestros registros al 31 de diciembre de 2018.
NO concuerda con nuestros registros al 31 de diciembre de 2018.

Nombre: Erundina Moran Xuc Firma:  Fecha: 22/01/2019

BERNAL COTUFA & ASOCIADOS
INMOBILIARIA MODERNA, S.A.

Circularización de Clientes
 al 31 de diciembre de 2018
 Valores expresados en Quetzales

P. T.	B - 4 - 3
H.P. CC	Fecha: 25-ene-19
R.P. AB	Fecha: 30-ene-19

No.	Nombre del Cliente	Saldo	Saldo del Cliente	Saldo s/ Contabilidad	Diferencias	Referencia
	<u>Resúmen Clientes Conformes</u>					
1	María Lourdes, Ac	Q 88,797.78	Q 88,797.78	Q 88,797.78	Q -	
2	Juan Cucul	Q 6,979.00	Q 6,979.00	Q 6,979.00	Q -	
3	Alfonso Maltez Romero	Q 4,425.00	Q 4,425.00	Q 4,425.00	Q -	
4	Pedro Caal Pan	Q 34,546.00	Q 34,546.00	Q 34,546.00	Q -	
5	Emilio Caal Acte	Q 26,559.00	Q 26,559.00	Q 26,559.00	Q -	
6	Filemon Choj	Q 11,278.00	Q 11,278.00	Q 11,278.00	Q -	
7	Mateo Caal	Q 9,872.00	Q 9,872.00	Q 9,872.00		
8	Anastacia Pon	Q 5,475.00	Q 5,475.00	Q 5,475.00		
9	Erundina Moran Xuc	Q 6,487.00	Q 6,487.00	Q 6,487.00	Q -	
	Sumas	Q194,418.78	Q194,418.78	Q194,418.78		
		Λ	Λ	Λ		
	<u>Resúmen Clientes Inconformes</u>					
1	Felipe Tzuil	58,366.02	18,500.00	58,366.92	Q-39,866.92	AR 2)
2	Pancracio Pocoman	73,636.32	54,876.00	73,636.32	Q-18,760.32	AR 3)
	Sumas	Q132,002.34	Q 73,376.00	Q132,003.24		
			Λ	Λ		
	<u>Resúmen Clientes No Respondieron</u>					
1	Irma Tiul Luc	56,892.00		56,892.00	Q-56,892.00	AR 1)
	Sumas	Q 56,892.00	Q -	Q 56,892.00		
			Λ	Λ		

BERNAL COTUFA & ASOCIADOS
 INMOBILIARIA MODERNA, S.A.
 Estadística de Confirmación de Saldos

al 31 de diciembre de 2018

Valores expresados en Quetzales

P. T.	B - 4 - 3 - 1	
H. P.	CC	Fecha: 25-ene-19
R. P.	AB	Fecha: 30-ene-19

No.	Descripción	No. Clientes	%	Valor	%	Referencia
	Circularizados	12	60%	Q 383,313.12	92%	
	No circularizados	8	40%	Q 33,536.15	8%	
	Sumas	20	100%	Q 416,849.27	100%	
	<u>Resultado</u>					
	Confirmado conforme	9	75%	Q 194,418.78	51%	B - 4 - 2-1
	Confirmado inconforme	2	17%	Q 132,002.34	34%	
	Devueltos por correo	0	0%	Q -	0%	
	No contestaron	1	8%	Q 56,892.00	15%	
	Sumas	12	100%	Q 383,313.12	100%	
	<u>Procedimientos supletorios</u>					
	Procedimientos alternos	3	100%	Q 188,894.34	100%	
	Sumas	3	100%	Q 188,894.34	100%	

Guatemala, 15 de diciembre del 2017

Señora
Irma Tiul Luc
Presente

Estimada Señora

Atentamente me dirijo a usted deseándole todo éxito en sus actividades, el motivo de la presente es para informarle que su cuenta se encuentra en mora desde el mes de noviembre del presente año, con un saldo vencido de Cincuenta y seis mil ochocientos noventa y dos quetzales (Q 56, 892.00), por lo que se le solicita ponerse al día lo más pronto posible, para evitarse problemas de cobro por la vía legal.

Agradeciendo la atención a la presente me suscribo de usted cordialmente.



Atentamente, Licda. Giselle Arevalo Reyes
Gerente General

Guatemala, 25 de abril del 2018

Licenciado
Carlos Reyes
Bufete Reyes Orellana
Presente

Estimado Licenciado

Adjunto sírvase encontrar los documentos que ampara la Cuenta por Cobrar de la Señora Irma Tiul Luc la cual se encuentra vencida desde el mes de noviembre del dos mil dieciséis y asciende a la cantidad de Q 56,892.00, por lo que se le solicita hacer el cobro por la vía respectiva.

Agradeciendo la atención a la presente y su pronta intervención, me suscribo de usted cordialmente.


Atentamente, Licda. Giselle Arévalo Reyes
Gerente General

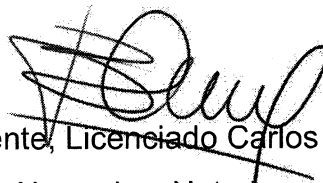
Guatemala, 30 de abril del 2018

Señora
Irma Tiul Luc
Presente

Estimada Señora

El motivo de la presente es para informarle que Inmobiliaria Moderna, S.A. nos trasladó su caso, en virtud de que la cuenta por cobrar a usted es por la cantidad de Cincuenta y seis mil ochocientos noventa y dos quetzales (Q 56,892.00), que se encuentra vencida desde el mes de noviembre del año dos mil dieciséis.

Rogamos a usted sírvase presentar dentro de las próximas cuarenta y ocho horas a nuestras oficinas para solventar dicha situación.



Atentamente, Licenciado Carlos Reyes
Abogado y Notario

Guatemala, 05 de diciembre del 2018

Licenciada
Giselle Arévalo Reyes
Inmobiliaria Moderna, S.A.
Gerente General

Estimada Licenciada

Por medio de la presente le informo que la Señora Irma Tiul Luc, se declaró en quiebra según carta de respuesta del cliente, por tal motivo es imposible realizar el cobro de la deuda que tiene con ustedes.

Adjunto sírvase encontrar fotocopia de carta de respuesta del cliente

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Carlos Reyes', with a horizontal line drawn through it.

Atentamente, Licenciado Carlos Reyes
Abogado y Notario

Guatemala, 05 de diciembre del 2018

Licenciado
Carlos Reyes
Abogado y Notario
Presente

Estimado Licenciado

El motivo de la presente es para informarle que me declaro en quiebra, por tal motivo se nos hace imposible el pago de la deuda que se tiene con la empresa Inmobiliaria Moderna, S.A.

Agradezco su fina y amable atención a la presente.



Irma Tiul Luc

BERNAL COTUFA & ASOCIADOS
 INMOBILIARIA MODERNA, S.A.
 Cédula Análitica estimación cuentas incobrables

al 31 de diciembre de 2018

Valores expresados en Quetzales

P.T.	B - 5	
H.P.	CC	Fecha: 25-ene-19
R.P.	AB	Fecha: 30-ene-19

No.	Descripción	Saldo según Contabilidad	Debe	Haber	Saldo según Auditoría	Referencia
	Estimación cuentas incobrables	35,671.35	27,714.89		7,956.46	AR-6
	Total	35,671.35	^	^	7,956.46	^
						B

BERNAL COTUFA & ASOCIADOS
 INMOBILIARIA MODERNA, S.A.
 Análisis de estimación para cuentas incobrables
 al 31 de diciembre de 2018
 Valores expresados en Quetzales

P.T.	B - 5 - 1	
H. P.	CC	Fecha: 25-ene-19
R. P.	AB	Fecha: 30-ene-19

Descripción	Saldo contabilidad	Referencia
Estimación de cuentas incobrables		
Saldo según contabilidad	35,671.35	B-5
Saldo según auditoría}	7,956.46	B-5
(AJ-6)	27,714.89	X B-5
	^	
	B	

265,215.25
 7,956.46 B-5

BERNAL COTUFA & ASOCIADOS
 INMOBILIARIA MODERNA, S.A.
 Cédula Análítica de Deudores Empleados

al 31 de diciembre de 2018

Valores expresados en Quetzales

P. T.	B - 6	
H. P.	CC	Fecha: 25-ene-19
R. P.	AB	Fecha: 30-ene-19

No.	Nombre del Empleado	Saldo según Contabilidad	Debe	Haber	Saldo según Auditoria	Referencia
1	Rene Yat	3,325.01	1,995.00		5,320.01	AR)4
2	Armando Paredes	3,000.00			3,000.00	
1	Zoila Magdalena Merida	4,000.00			4,000.00	
	Total	10,325.01			12,320.01	X B
		^	^	^	^	

BERNAL COTUFA & ASOCIADOS
INMOBILIARIA MODERNA, S.A.
 Cédula Análitica de Compañías Relacionadas
 al 31 de diciembre de 2018
 Valores expresados en Quetzales

P. T.	B - 7	
H. P.	CC	Fecha: 25-ene-19
R. P.	AB	Fecha: 30-ene-19

No.	Nombre del Empleado	Saldo según Contabilidad	Debe	Haber	Saldo según Auditoría	Referencia
1	Arrendadora La Excelencia	23,325.00			23,325.00	
2	Corporacion Nike, S.A.	25,000.00		25,000.00	-	AR) 5
1	Inmobiliaria Los Primos	27,175.00			27,175.00	
	Total	75,500.00	^	^	50,500.00	^

BERNAL COTUFA & ASOCIADOS
 INMOBILIARIA MODERNA, S.A.
 Relación de Compañía Relacionada
 al 31 de diciembre de 2018
 Valores expresados en Quetzales

P.T.	B-7-1	
H.P. JG	Fecha:	25-ene-19
R.P. JAV	Fecha:	30-ene-19

No.	Nombre del Empleado	Fecha	Monto	Referencia
1	Arrendadora La Excelencia	05/01/2018	Q 23,325.00	C.C.
2	Corporación Nike, S.A.	25/06/2018	Q 25,000.00	C.C.
3	Inmobiliaria Los Primos	20/12/2018	Q 27,175.00	C.C.
	Total		Q 75,500.00	
			^	
			B	

Guatemala, 25 de enero del 2019

Ref. 001

Señores
Arrendadora La Excelente
Presente

Estimados Señores

Nuestros auditores externos Bernal Cotufa & Asociados, están actualmente realizando la auditoría del área de cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2018. Por tal motivo le agradeceríamos revisar detenidamente sus registros a efecto que les confirmen el crédito a su cargo a dicha fecha, por Q. 23,325.00

La presente no constituye una solicitud de crédito.

Después de haber firmado y fechado su respuesta, envíela directamente a nuestros auditores a la 2da. Avenida 1-66 Zona 1, Tel.: (502) 2601-2211, mail agbc@auditores.com.

Atentamente,


Licda. Giselle Arevalo Reyes
Gerente General
Inmobiliaria Moderna, S.A.

Señores
Bernal Cotufa & Asociados

Ref. 001

El saldo arriba indicado por a Inmobiliaria Moderna, S.A.

SI concuerda con nuestros registros al 31 de diciembre de 2018.
NO concuerda con nuestros registros al 31 de diciembre de 2018.

Nombre: Arrendadora La Excelente Firma:  Fecha: 05/02/2019

Guatemala, 25 de enero del 2019

Ref. 002

Señores
Corporación Nike, S.A.
Presente


Estimados Señores

Nuestros auditores externos Bernal Cotufa & Asociados, están actualmente realizando la auditoría del área de cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2018. Por tal motivo le agradeceríamos revisar detenidamente sus registros a efecto que les confirmen el crédito a su cargo a dicha fecha, por Q. 25,000.00

La presente no constituye una solicitud de crédito.

Después de haber firmado y fechado su respuesta, envíela directamente a nuestros auditores a la 2da. Avenida 1-66 Zona 1, Tel.: (502) 2601-2211, mail agbc@auditores.com.

Atentamente,


Licda. Giselle Arévalo Reyes
Gerente General
Inmobiliaria Moderna, S.A.

.....

Señores
Bernal Cotufa & Asociados

Ref. 002

El saldo arriba indicado por a Inmobiliaria Moderna, S.A.

SI concuerda con nuestros registros al 31 de diciembre de 2018.

NO concuerda con nuestros registros al 31 de diciembre de 2018, por las siguientes excepciones:

Se realizo una transferencia por la cantidad de Q. 25,000.00 por lo que a la fecha indicada no se le adeuda a la empresa Inmobiliaria Moderna, S.A.

Nombre: Corporación Nike, S.A.

Firma: 

Fecha: 05/02/2019

Guatemala, 25 de enero del 2019

Ref. 003

Señores
Inmobiliaria Los Primos
Presente


Estimados Señores

Nuestros auditores externos Bernal Cotufa & Asociados, están actualmente realizando la auditoría del área de cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2018. Por tal motivo le agradeceríamos revisar detenidamente sus registros a efecto que les confirmen el crédito a su cargo a dicha fecha, por Q. 27,175.00

La presente no constituye una solicitud de crédito.

Después de haber firmado y fechado su respuesta, envíela directamente a nuestros auditores a la 2da. Avenida 1-66 Zona 1, Tel.: (502) 2601-2211, mail agbc@auditores.com.

Atentamente,


Licda. Giselle Arevalo Reyes
Gerente General
Inmobiliaria Moderna, S.A.

.....

Señores
Bernal Cotufa & Asociados

Ref. 003

El saldo arriba indicado por a Inmobiliaria Moderna, S.A.

SI concuerda con nuestros registros al 31 de diciembre de 2018.
NO concuerda con nuestros registros al 31 de diciembre de 2018.

Nombre: Inmobiliaria Los Primos Firma:  Fecha: 05/02/2019

4.10 Finalización de la auditoría

Previo a la presentación definitiva del informe, el mismo fue discutido con el consejo de administración de Inmobiliaria Moderna, S.A., quienes están de acuerdo con las observaciones realizadas y procederán a efectuar los ajustes y reclasificaciones sugeridos para la adecuada presentación del área de cuentas por cobrar.

4.11 INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Guatemala, 14 de febrero de 2019.

A los Accionistas y al
Consejo de Administración de
INMOBILIARIA MODERNA, S.A.

Hemos auditado el elemento específico de un estado financiero denominado Cuentas por Cobrar de **Inmobiliaria Moderna, S.A.**, al 31 de diciembre de 2018. Las cuentas por cobrar fueron preparadas por la dirección de acuerdo a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades – NIIF para las PYMES-.

Opinión favorable

En nuestra opinión, las Cuentas por Cobrar presentan fielmente, en todos los aspectos materiales, el saldo de las cuentas por cobrar de Inmobiliaria Moderna, S.A., correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades –NIIF para las PYMES-.

Responsabilidad de la dirección en relación a la cuenta contable

La dirección es responsable de la preparación de las cuentas por cobrar de conformidad con las políticas aplicadas por la entidad; y del control interno que la misma considere necesario para permitir la preparación de las cuentas por cobrar libres de incorrección material, debida a fraude o error.

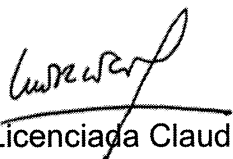
Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas por cobrar basada en nuestra auditoría, habiendo efectuado la misma de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas exigen que cumplamos los requerimientos

de ética, y que planifiquemos y ejecutemos la auditoría, con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si la cuenta contable está libre de incorrección material.

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las Cuentas por Cobrar. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor toma en cuenta el control interno relevante para la preparación de la cuenta contable por parte de la entidad, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como examinar la presentación general de la Cuentas por Cobrar en su conjunto.

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



Licenciada Claudia Isabel Bernal

Contador Público y Auditor

Colegiado 18092016

Estado de Situación Financiera con área auditada

Inmobiliaria Moderna, S.A. Estado de Situación Financiera Al 31 de Diciembre de 2018 (cifras en Quetzales)	
ACTIVOS	
Activos no corrientes	
Propiedades, planta y equipo (neto)	951,448.00
Inversiones en acciones	295,500.00
Activos no corrientes totales	1,246,948.00
Activos corrientes	
Caja y bancos	244,578.30
Inventarios	454,895.00
Cuentas por cobrar (neto)	320,078.81
Activos corrientes totales	1,019,552.11
Activos totales	2,266,500.11
PATRIMONIO Y PASIVOS	
Patrimonio	
Capital en acciones	1,000,000.00
Utilidad del período	353,609.87
Reserva legal	21,266.76
Patrimonio total	1,374,876.63
Pasivo no corriente	
Hipoteca por pagar largo plazo	261,449.95
Pasivos no corrientes totales	261,449.95
Pasivo corriente	
Cuentas por pagar	499,128.41
Prestaciones Laborales	131,045.12
Pasivos corrientes totales	630,173.53
Patrimonio y pasivos totales	2,266,500.11

INMOBILIARIA MODERNA, S.A.
Cuentas por cobrar
Al 31 de diciembre 2018

Descripción	Saldo
Clientes (5)	265,215.25
Estimación cuentas incobrables (6)	(7,956.46)
Deudores Colaboradores (7)	12,320.01
Compañías Relacionadas (8)	50,500.00
Total	320,078.80

Ver notas que se acompañan

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Inmobiliaria Moderna, S.A.

Al 31 de diciembre 2018

NOTA No. 1 Historia

La entidad "INMOBILIARIA MODERNA, S.A.", es una empresa que está constituida de acuerdo con la legislación de la República de Guatemala el día 26 de enero del 2007, según escritura pública No 2211, por un plazo indefinido, su actividad principal el arrendamiento de terrenos.

NOTA No. 2 Unidad monetaria

La empresa realiza sus registros contables en quetzales (Q.), moneda oficial de la República de Guatemala. Al 31 de diciembre de 2018, su cotización en relación con el dólar de los Estados Unidos, era de Q 7.70 por USD\$1.00

NOTA No. 3 Bases de presentación

Los estados financieros de "Inmobiliaria Moderna, S.A. se presentan con base a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

NOTA No. 4 Principales políticas Contables

a) Transacciones en moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera se registran en moneda nacional de la República de Guatemala, al tipo de cambio vigente al momento de la operación.

b) **Estimación para cuentas incobrables**

La administración ha definido un 3% sobre el saldo de clientes para el cálculo de la estimación para cuentas incobrables.

NOTA No. 5 Integración de clientes

Los clientes al 31 de diciembre de 2018 se integran de la siguiente forma:

Nombre Cliente	Saldos en Q
María Lourdes, AC	88,797.78
Juan Cucul	6,979.00
Alfonso Maltez Romero	4,425.00
Pedro Caal Acte	34,546.00
Emilio Caal Pap	26,559.00
Filemón Choj	11,278.00
Felipe Tzuil	18,500.00
Mateo Caal	9,872.00
Sofía Yat	3,150.00
Erwin Elías Choc Hor	7,343.06
Anastasia Pon	5,475.00
Camilo Caal	3,875.00
Hermelindo Saguil Cac	4,659.92
Pancracio Pocoman	18,760.32
Martin May Pec	2,047.50
Cristina Yalibat Quib	3,000.00
Mateo May Beb	6,800.75
Erundina Moran Xuc	6,487.00
Hermelindo Cac Tuil	2,659.92
Total	265,215.25

NOTA No. 6 Integración de estimación para cuentas incobrables

La estimación para cuentas incobrables al 31 de diciembre de 2018 se integra de la siguiente forma:

Cuenta	Saldo
Estimación para cuentas incobrables	7,956.46
Total	7,956.46

NOTA No. 7 Integración de deudores colaboradores

Los colaboradores al 31 de diciembre del 2018 se integran de la siguiente forma:

Colaboradores	Saldo
Rene Yat	5,320.01
Armando Paredes	3,000.00
Zoila Magdalena Merida	4,000.00
Total	12,320.01

NOTA No. 8 Integración de Compañías relacionadas

Las compañías relacionadas al 31 de diciembre del 2018 se integran de la siguiente forma:

Cuenta	Saldo
Arrendadora La Excelencia	23,325.00
Inmobiliaria Los Pinos	27,175.00
Total	50,500.00

4.12 CARTA A LA GERENCIA

Consejo de Administración y Accionistas
INMOBILIARIA MODERNA, S.A.

Hemos auditado el área de cuentas por cobrar de su distinguida empresa la cual se denomina, "Inmobiliaria Moderna, S.A." por el período terminado al 31 de diciembre del 2018, como parte del examen revisamos y comprobamos el sistema de control interno, con el alcance que consideramos necesario y con el fin de evaluarlo de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría.

Derivado de que existen ciertas limitaciones que deben reconocerse al considerar la efectividad de un sistema de control interno. En la ejecución de la mayoría de los controles, pueden existir errores provenientes de instrucciones mal interpretadas y otros factores personales. En forma similar, los procedimientos pueden desviarse intencionalmente con respecto a la ejecución y registro de las operaciones y juicios que requiere la preparación de los estados financieros y la presentación de cada área.

Nuestra evaluación y estudio del sistema de control interno llevados a cabo con los propósitos mencionados en el primer párrafo, no tuvieron como objeto expresar una opinión sobre el sistema de control interno y por consiguiente no necesariamente revela todas las deficiencias en el sistema.

Sin embargo, tal estudio y evaluación se reveló las siguientes condiciones que consideramos oportuno hacer del conocimiento de la administración:

Área de oportunidad No. 1

Existen saldos con más de 91 días de vencidos por **Q. 56,892.00** los cuales no han sido considerados como incobrables.

Recomendación

Se le recomendó al departamento de créditos revisar antigüedad de saldos mensualmente para cumplimiento de política establecida

Área de oportunidad No. 2

Recibo de caja No. 1122 por la cantidad de Q. 39,866.02 el cual no fue registrado correctamente.

Recomendación

Se le recomienda al auxiliar contable revisar los recibos emitidos contra el asiento contable para obtener seguridad que los pagos son aplicados correctamente.

Área de oportunidad No. 3

Emisión de nota de crédito por descuento por la cantidad de Q. 54,876.00 no registrada oportunamente.

Recomendación

Se le recomienda al auxiliar contable que todas las notas de crédito emitidas deben registrarse al momento de realizarlas

4.13 CARTA DE REPRESENTACIÓN

Guatemala, 23 de marzo 2019

Señores

Bernal Cotufa & Asociados

Contadores Públicos y Auditores

Ciudad

Estimados señores:

Esta carta de manifestaciones se proporciona en relación con su auditoría del elemento específico de un estado financiero Cuentas por Cobrar, de la entidad Inmobiliaria Moderna, S.A., correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, a efectos de obtener una opinión sobre si el mismo se presenta fielmente, en todos sus aspectos materiales, de conformidad con el marco de información financiera NIIF para las PYMES.

Confirmamos que:

Cuentas por Cobrar

1. Hemos cumplido nuestras responsabilidades, tal como se establecen en los términos del encargo de auditoría, con respecto a la preparación del elemento específico de un estado financiero Cuentas por Cobrar de conformidad con el marco de información financiero aplicable; en concreto el elemento específico de un estado financiero Cuentas por Cobrar se presenta fielmente de conformidad con dichas Normas.
2. Todos los hechos ocurridos con posterioridad a la fecha del elemento específico de un estado financiero Cuentas por Cobrar, han sido adecuadamente ajustados y revelados.

Información proporcionada

Les hemos proporcionado:

- Acceso a toda la información que tenemos conocimiento, y que es importante para la preparación del elemento específico de un estado financiero Cuentas por Cobrar, tal como registros, documentación y otros asuntos.
- La información adicional que nos solicitaron para fines de la auditoría.

Todas las transacciones han sido incluidas en los registros contables y están reflejadas en las cuentas por cobrar.

Les hemos revelado los resultados de nuestra evaluación de riesgos y de cómo ello nos ha servido para su adecuada administración, con el objeto de minimizar la posibilidad de errores materiales que constituyan fraude.

Atentamente,

F


Licda. Giselle Arévalo Reyes
Gerente General

CONCLUSIONES

1. El área de cuentas por cobrar, tiene relevancia en los estados financieros, por lo cual debe presentarse de forma razonable y realizar una gestión de cobro oportuna y así mantener una cartera de clientes con saldos vigentes de acuerdo a las condiciones de pago negociables con cada cliente.
2. La inexistencia de una estimación para cuentas incobrables afecta de forma directa la situación financiera a la empresa que auditó, a partir en que se determinan cuentas incobrables. Dando un dato erróneo que se refleja en los estados financieros y a consecuencia de esto se da una mala decisión financiera.
3. El trabajo realizado por el Contador Público y Auditor independiente es de suma importancia para las empresas, en virtud que permite integrar y verificar el área de cuentas por cobrar para obtener evidencia suficiente y adecuada para emitir una opinión sobre la razonable sobre el área de cuentas por cobrar
4. No existen procedimientos en el cual basar las operaciones, así como el flujo del proceso de cobro, adicional no existe procedimiento alguno para el adecuado manejo de notas de crédito y débito.

RECOMENDACIONES

1. Se recomienda a la administración de la empresa, derivado a la importancia del área de cuentas por cobrar fortalecer los sistemas de gestión de cobranza, cuyo objetivo debe estar enfocado a reducir a un nivel aceptablemente bajo el riesgo de pérdidas por cuentas incobrables y realizar una evaluación periódica de la antigüedad de saldos que representa la cartera de clientes.
2. Realizar el procedimiento necesario para la estimación de cuentas incobrables de acuerdo con la Ley de Actualización Tributaria, libro I, título II, capítulo IV, sección III, artículo 21.
3. Que el consejo administrativo de la empresa que se dedica al arrendamiento de terrenos realice pruebas constantes de los procedimientos, con el fin de reducir la posibilidad de cometer errores en la ejecución y registro de las operaciones en el área de cuenta por cobrar, que puedan afectar la presentación de los saldos.
4. Realizar el manual de procedimientos y estar evaluado y aprobado por el gobierno corporativo, en donde se detalle el trato a los diferentes documentos que juegan un rol en el área de cuentas por cobrar.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- 1 Alfaroman, Libro de contabilidad. Edición 2015
- 2 Asamblea Nacional Constituyente. Constitución Política de la República de Guatemala, reformada por Acuerdo Legislativo No 18-93 del 17 de noviembre de 1993.
- 3 Congreso de la República de Guatemala. Decreto número 78-89 Bonificación Incentivo y sus reformas
- 4 Congreso de la República de Guatemala, Decreto 2-70 Código de Comercio de la República de Guatemala y sus Reformas.
- 5 Congreso de la República de Guatemala. Decreto número 1441 Código de Trabajo y sus reformas
- 6 Congreso de la República de Guatemala. Decreto número 6-91 Código Tributario y sus reformas
- 7 Congreso de la República de Guatemala, Decreto 10-2012 Ley de Actualización Tributaria y sus reformas.
- 8 Congreso de la República de Guatemala. Decreto número 20-2006 Ley Antievasión
- 9 Congreso de la República de Guatemala. Decreto número 4-2012 Ley Antievasión II
- 10 Congreso de la República de Guatemala. Decreto número 42-92 Ley de Bonificación Anual para Trabajadores del Sector Privado y Público
- 11 Congreso de la República de Guatemala. Decreto número 55-2010 Ley de Extinción de Dominio
- 12 Congreso de la República de Guatemala. Decreto número 73-2008 Ley del Impuesto de Solidaridad
- 13 Congreso de la República de Guatemala. Decreto número 37-92 Ley del Impuesto de Timbres Fiscales y de Papel Sellado Especial para Protocolos sus reformas
- 14 Congreso de la República de Guatemala, Decreto No. 15-98 Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles

- 15 Congreso de la República de Guatemala, Decreto 27-92 Ley del Impuesto al Valor Agregado y sus reformas
- 16 Congreso de la República de Guatemala, Decreto número 295 Ley orgánica del Instituto Guatemalteco de Seguridad Social
- 17 Congreso de la República de Guatemala. Decreto número 76-78 Ley Reguladora de la Prestación de Aguinaldo para los Trabajadores del Sector Privado
- 18 Congreso de la República de Guatemala. Decreto número 19-2013 Reformas al Código Tributario, sus Reformas; a la Ley de Actualización Tributaria, y La Ley del Impuesto de Timbres Fiscales y Papel Sellado para Protocolos
- 19 Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB. (2015). Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), Versión 2015. 274 páginas
- 20 Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y aseguramiento (IASB). Normas Internacionales de Auditoría, Edición 2015, 900 páginas
- 21 Michael C. Ehrhardt, Eugene F. Brigham, Finanzas Corporativas, Segunda Edición, México 2007, 650 páginas.
- 22 Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB. (2015). Normas de información financiera # 16 Arrendamientos 68 paginas
- 23 Peralta Azurdia, Enrique. Decreto número 106 Código Civil y sus Reformas
- 24 Reeve Duchac, W. (2011). Contabilidad Financiera. México: Cengage Learning, 11ª. Edición. 816 páginas.
- 25 Sánchez Curiel, Gabriel. Auditoria de estados financieros. Editorial Pearson Educación de México. Estado de México. Segunda Edición. 2006. 260 páginas

WEB GRAFIA

26 <http://aprendeniif.com/quien-es-el-emisor-de-las-niif/>

27 http://www.ecofinanzas.com/diccionario/A/ANTIGUEDAD_DE_CUENTAS_POR_COBRAR.htm

28 <http://www.pucmmsti.edu.do/websise/estudiante/materias/201120122/ST-CNT-215-T-004/UNIDAD%20I%20CNT-215.contabilidadfinancierall>