

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

**“AUDITORÍA EXTERNA AL RUBRO DE INGRESOS DE UNA EMPRESA  
QUE PRESTA SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO DE BIENES  
INMUEBLES”**

**TESIS**

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

**POR**

**OLFI GREGORIA NAVARRO LÓPEZ**

**PREVIO A CONFERÍRSELE EL TÍTULO DE**

**CONTADORA PÚBLICA Y AUDITORA**

**EN EL GRADO ACADÉMICO DE**

**LICENCIADA**

**Guatemala, abril 2017**

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

Decano	Lic. Luis Antonio Suárez Roldán
Secretario	Lic. Carlos Roberto Cabrera Morales
Vocal Primero	Lic. Carlos Alberto Hernández Gálvez
Vocal Segundo	MSc. Byron Giovanni Mejía Victorio
Vocal Tercero	Vacante
Vocal cuarto	P.C. Marlon Geovani Aquino Abdalla
Vocal Quinto	P.C. Carlos Roberto Turcios Pérez

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

Matemática-Estadística	Lic. Hugo Francisco Herrera Sánchez
Contabilidad	Lic. José Adán De León
Auditoría	Lic. José Antonio Vielman

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

Presidente	Lic. Salvador Giovanni Garrido Valdez
Secretario	Lic. José de Jesús Portillo Hernández
Examinador	Lic. Luis Fernando Monterroso Santos

Guatemala, 12 de Octubre de 2016

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

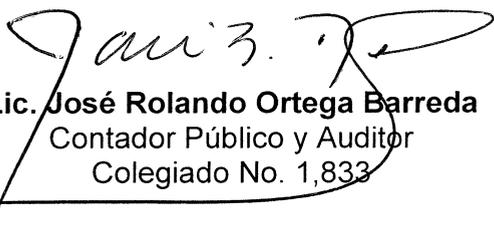
Respetable Señor Decano:

De conformidad con la designación de esa Decanatura recaída en mi persona, según Dictamen-Auditoría No.288-2015 de fecha 9 de Noviembre de 2,015, he procedido a asesorar el trabajo de tesis elaborado por la estudiante **Olfí Gregoria Navarro López** denominado "**Auditoría Externa al Rubro de Ingresos de una Empresa que Presta Servicios de Arrendamiento de Bienes Inmuebles**", el cual deberá presentar para someterse al Examen Privado de Tesis previo a optar al título de Contadora Pública y Auditora, en el grado académico de Licenciada.

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

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

Atentamente,



Lic. José Rolando Ortega Barreda  
Contador Público y Auditor  
Colegiado No. 1,833

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE  
GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS  
ECONOMICAS

EDIFICIO 'S-8'

Ciudad Universitaria zona 12  
GUATEMALA, CENTROAMERICA

**DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS, GUATEMALA,  
VEINTICUATRO DE ABRIL DE DOS MIL DIECISIETE.**

Con base en el Punto CUARTO, inciso 4.4, subinciso 4.4.1 del Acta 06-2017 de la sesión celebrada por la Junta Directiva de la Facultad el 17 de abril de 2017, se conoció el Acta AUDITORÍA 030-2017 de aprobación del Examen Privado de Tesis, de fecha 02 de marzo de 2017 y el trabajo de Tesis denominado: "AUDITORÍA EXTERNA AL RUBRO DE INGRESOS DE UNA EMPRESA QUE PRESTA SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES", que para su graduación profesional presentó la estudiante **OLFI GREGORIA NAVARRO LÓPEZ**, autorizándose su impresión.

Atentamente,

**"ID Y ENSEÑAD A TODOS"**

LIC. CARLOS ROBERTO CABRERA MORALES  
SECRETARIO



LIC. LUIS ANTONIO SUÁREZ ROLDÁN  
DECANO

m.ch



## **DEDICATORIA**

- DIOS:** Por haberme dado la vida, inteligencia, sabiduría, perseverancia, salud y la oportunidad para culminar mis estudios.
- A MIS PADRES:** Mario Navarro Miranda (Q.E.P.D.)  
Flor de María López  
Mi eterna gratitud por su amor incondicional, esfuerzo y todos sus sacrificios.
- MIS HERMANOS:** Delvy, Jorge, Luis, Yesica y Misael. Por su amor, consejos y apoyo incondicional.
- A LA FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS:** Por el grado académico que hoy me confiere.
- A LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA:** Glorioso centro de estudios por haber permitido mi formación como profesional
- EN GENERAL:** A todas las personas que de alguna forma colaboraron para la culminación de este triunfo, muchas gracias.

## ÍNDICE

	Página
INTRODUCCIÓN	i
<b>CAPÍTULO I</b>	
<b>EMPRESA QUE PRESTA SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES</b>	
1.1 Definición de empresa	1
1.2 Clasificación de las empresas	1
1.3 Empresas de servicios	4
1.4 Arrendamiento	5
1.5 Empresas de servicio de arrendamiento de bienes inmuebles	8
1.6 Marco legal aplicable	10
<b>CAPÍTULO II</b>	
<b>RUBRO DE INGRESOS</b>	
2.1 Ingresos	16
2.2 Ingresos por actividades ordinarias	17
2.3 Reconocimiento de ingresos	17
2.4 Prestación de servicios	19
2.5 Información general a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias	19
2.6 Medición de los ingresos	20

2.7	Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades	20
2.8	Sección 20 arrendamientos según la Norma Internacional de Información Financiera para las Pymes	21
2.9	Tratamiento impositivo de los ingresos por arrendamiento	24
2.10	Aseveraciones o afirmaciones del rubro de ingresos	25

### **CAPÍTULO III**

#### **AUDITORÍA EXTERNA**

3.1	Definición de auditoría	27
3.2	Clasificación de auditoría	27
3.3	Definición de auditoría externa	30
3.4	Principios fundamentales de ética profesional	30
3.5	Objetivos globales del auditor	33
3.6	Auditoría financiera o de estados financieros	33
3.7	Normas internacionales de auditoría	34
3.8	Requerimientos de ética relativos a la auditoría de estados financieros	36
3.9	Fases o etapas del desarrollo de la auditoría de los estados financieros	37

## **CAPÍTULO IV**

### **AUDITORÍA EXTERNA AL RUBRO DE INGRESOS EN UNA EMPRESA QUE PRESTA SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES (CASO PRÁCTICO)**

4.1	Antecedentes	44
4.2	Solicitud de cotización para servicios de auditoría	46
4.3	Propuesta de servicios profesionales	47
4.4	Cedula de marcas de auditoría	57
4.5	Índice de papeles de trabajo	59
4.6	Documento de salvaguarda	125
4.7	Informe del auditor independiente	134
4.8	Carta a la gerencia	138
	<b>CONCLUSIONES</b>	<b>145</b>
	<b>RECOMENDACIONES</b>	<b>146</b>
	<b>REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b>	<b>147</b>

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 Organigrama de Inmobiliaria Innova, S.A.

45

## INTRODUCCIÓN

El objetivo de la presente investigación, es proponer una herramienta para el desarrollo de una “AUDITORÍA EXTERNA AL RUBRO DE INGRESOS DE UNA EMPRESA QUE PRESTA LOS SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES”, con base a Normas Internacionales de Auditoría, presentando de manera sistemática las etapas y requisitos que deben cumplirse en la realización de la auditoría externa al rubro específico de ingresos.

Los estados financieros tienen como propósito proporcionar información sobre la situación financiera, el rendimiento y los flujos de efectivos de la entidad, lo cual será útil para la toma de decisiones económicas, dichos flujos de efectivo provienen principalmente de los ingresos.

Es por ello que la participación del Contador Público y Auditor es primordial para evaluar la razonabilidad de los registros y la presentación en el rubro de ingresos, obteniendo evidencia suficiente y adecuada para emitir la opinión del auditor.

En el capítulo I, se definen los conceptos básicos relacionados con la empresa, clasificación, empresas de servicio, los participantes en el arrendamiento: arrendador y arrendatario; se define los contratos de arrendamiento, los principales centros comerciales en Guatemala y por último los aspectos legales que le son aplicables en el desarrollo de su actividad.

En el capítulo II, se definen los lineamientos del reconocimiento de los ingresos según la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y

Medianas Entidades Sección No. 20 Arrendamientos; y se detallan las aseveraciones del rubro de ingresos.

El capítulo III, resume los conceptos básicos de la auditoría externa, los objetivos globales del auditor, los requerimientos de ética relativos a la auditoría de estados financieros y las diferentes etapas del desarrollo de la auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría -NIA-, emitidas por la Federación Internacional de Contadores –IFAC; entre las cuales se mencionan las actividades preliminares al trabajo, planificación, ejecución y finalización de la auditoría de estados financieros.

En el capítulo IV, aporta un caso práctico en el cual se desarrolló la auditoría, iniciando con la planificación del encargo de auditoría, el cual contiene la información básica de la empresa, estrategia de la auditoría; luego se presentan los papeles de trabajo y documentación proporcionada por el cliente, informe del auditor independiente que contiene la opinión con base a los procedimientos y resultados obtenidos en la realización de la auditoría.

Finalmente, se incluyen las conclusiones y recomendaciones a las cuales se llegó como resultado de la investigación, así como las referencias bibliográficas consultadas para el desarrollo de esta tesis.

**CAPÍTULO I**

**EMPRESA QUE PRESTA SERVICIOS  
DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES**

**1.1 Definición de empresa**

Una empresa es una unidad económico-social, integrada por elementos humanos, materiales y técnicos, que tiene el objetivo de obtener utilidades a través de su participación en el mercado de bienes y servicios. Para esto, hace uso de los factores productivos trabajo, tierra y capital.

En el Código de Comercio de la República de Guatemala, Decreto 2-70 en su artículo 655 define a la empresa mercantil, así: Se entiende por empresa mercantil el conjunto de trabajo, de elementos materiales y de valores incorpóreos coordinados, para ofrecer al público, con propósito de lucro y de manera sistemática, bienes o servicios.

La empresa mercantil será reputada como un bien mueble.

**1.2 Clasificación de las empresas**

En Guatemala existen diversos criterios establecidos por algunos organismos dentro de los cuales están los siguientes:

**1.2.1 Cámara de la Industria de Guatemala**

Tiene dos tipos de clasificaciones de las Mipymes (micro, pequeñas y medianas empresas), siendo una por la cantidad de empleados:

<b>Tipo de empresa</b>	<b>Cantidad de empleados</b>
Microempresas	1-5
Pequeñas empresas	6-50
Medianas empresas	51-100

La otra se basa en los activos totales, cantidad de empleados y ventas anuales:

<b>Tipo de empresa</b>	<b>Empleados</b>	<b>Ventas máximas anuales (Q.)</b>	<b>Activos totales (Q.)</b>
Microempresas	1-10	Hasta 60.000	Hasta 50.000
Pequeñas empresas	11-20	60.001-300.000	50.001-500.000
Medianas empresas	21-50	300.001-3.000.000	500.001-2.000.000

### 1.2.2 El Ministerio de Economía

Por otra parte, el Ministerio de Economía tiene otra definición utilizando el criterio de cantidad de empleados:

<b>Tipo de empresa</b>	<b>Cantidad de Empleados</b>
Microempresas	1-10
Pequeñas empresas	11-25
Medianas empresas	26-60

### **1.2.3 Según la teoría económica**

Otro criterio de clasificación de las empresas, según la teoría económica, es por el giro del negocio, que puede ser: industrial, comercial o de servicios.

**Empresas industriales:** se dedican tanto a la extracción y transformación de recursos naturales, renovables o no, como a la actividad agropecuaria y a la producción de artículos de consumo final.

**Empresas comerciales:** se dedican a la compra-venta de productos terminados, y sus canales de distribución son los mercados mayoristas, minoristas o detallistas, así como los comisionistas.

**Empresas de servicios:** ofrecen productos intangibles a la sociedad y sus fines pueden ser o no lucrativos.

### **1.2.4 Sociedades mercantiles**

Una sociedad es un contrato por el que dos o más personas convienen en poner en común bienes o servicios para ejercer una actividad económica y dividirse las ganancias.

La sociedad debe celebrarse por medio de escritura pública e inscribirse en el registro respectivo para que pueda actuar como persona jurídica. En Guatemala según el Código de Comercio son sociedades organizadas bajo forma mercantil las siguientes:

- a) **Sociedad Colectiva:** “Es la que existe bajo una razón social y en la cual todos los socios responden de modo subsidiario, ilimitada y solidariamente, de las obligaciones sociales”. (4:19)

- b) Sociedad en Comandita Simple: “Es la compuesta por uno o varios socios comanditados que responden en forma subsidiaria, ilimitada y solidaria de las obligaciones sociales; y por uno o varios socios comanditarios que tienen responsabilidad limitada al monto de su aportación”.(4:20)
- 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”.(4:22)
- d) 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”. (4:46)
- e) Sociedad Anónima: “Es la que tiene el capital dividido y representado por acciones”.(4:23)

La administración de las sociedades anónimas estará a cargo de un Administrador único o de varios administradores actuando conjuntamente constituidos en Consejos de Administración, la empresa sujeta a investigación se encuentra organizada como una sociedad anónima.

### **1.3 Empresas de servicios**

Este tipo de empresa realiza la prestación de alguna actividad intangible, como, por ejemplo, los servicios que brinda un profesional a través de

capacitaciones, asesoramiento; los servicios de recreación, construcción, de turismo, transporte, estética de personas, limpieza.

Dentro de las cuales se incluyen las inmobiliarias que se dedican a la prestación de servicios de arrendamiento de bienes inmuebles, siendo este su giro habitual, las cuales se regulan por medio de un contrato de arrendamiento.

#### **1.4 Arrendamiento**

Considerando que el arrendamiento “es el contrato mediante el cual el arrendador o arrendante cede el uso y goce (no la propiedad) de una cosa, a cambio de un precio (renta) y el arrendatario se beneficia del uso goce de la cosa ajena, pagando por ello un precio”. (25:266)

##### **1.4.1 Definición de arrendamiento**

Según el Código Civil de Guatemala artículo 1880 establece: “El arrendamiento es el contrato por el cual una de las partes se obliga a dar el uso o goce de una cosa por cierto tiempo, a otra que se obliga a pagar por ese uso o goce un precio determinado.

Todos los bienes no fungibles pueden ser objeto de este contrato, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales. La renta o precio del arrendamiento debe consistir en dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada”. (14:263)

Los elementos que intervienen en un arrendamiento son:

- Arrendador, es la persona que pone a disposición el bien con el objeto de obtener una contraprestación monetaria.

- Arrendatario, es la persona que obtiene el bien para su uso y disfrute, es quien paga por el bien arrendado.
- El bien a arrendar, es el artículo que se pone a disposición.

#### **1.4.2 Concepto de contrato**

El término contrato proviene del latín “contractus” que significa unir.

“Es un acto jurídico, bilateral y patrimonial, que traduce una declaración común de los contratantes por la cual éstos regulan su relación jurídica, conjugando intereses diferentes que importa para ellos una regla a la que deben someterse como a la ley, que puede ser analizado y clasificado de diferentes criterios, y que genera derechos y obligaciones”. (13:36)

#### **1.4.3 Contratos de arrendamiento**

Es un contrato por el cual una de las partes, llamado arrendador, se obliga a transferir temporalmente el uso y goce de una cosa mueble o inmueble a otra parte denominada arrendatario, quien a su vez se obliga a pagar por ese uso o goce un precio determinado

Como parte de las características de los contratos de arrendamiento podemos mencionar las siguientes:

- a) Bilaterales: derivado a que tanto el arrendador como el arrendatario se obligan de forma recíproca.
- b) Consensuales: Cuando basta el consentimiento del arrendador y el arrendatario para que sean perfectos.
- c) Oneroso: estipulan provechos y gravámenes recíproco, al obtener uno de ellos una renta y el otro el uso o goce de la cosa ajena.

#### **1.4.4 Clasificación de arrendamientos**

Un tema fundamental en la contabilización de los arrendamientos es la clasificación de estos en las categorías de arrendamiento financiero o arrendamiento operativo.

De acuerdo al módulo 20 arrendamientos de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades, un arrendamiento financiero transfiere sustancialmente todos los riesgos y las ventajas de la propiedad de un activo, mientras un arrendamiento operativo no realiza esta transferencia.

A continuación, se detallan las características de las 2 categorías:

##### **a) Arrendamientos financieros**

“Un arrendatario contabiliza un arrendamiento financiero como una compra de un activo a crédito. Por el contrario, un arrendador contabiliza un arrendamiento financiero mediante el reconocimiento de una cuenta por cobrar. El arrendador, que a la vez sea fabricante o distribuidor, contabiliza un arrendamiento financiero como la venta de un activo a crédito”. (10:2)

Para clasificar un arrendamiento como financiero, éste debe transferir sustancialmente todos los riesgos y las ventajas inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos son operativos.

##### **b) Arrendamientos operativos**

Se conoce como arrendamiento operativo en el cual el arrendatario y el arrendador reconocen los pagos de arrendamientos bajo arrendamientos operativos en resultados de forma lineal durante el transcurso del plazo del arrendamiento.

Este tipo de arrendamiento no transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad.

### **1.5 Empresas de servicios de arrendamiento de bienes inmuebles**

Son las empresas cuyo giro habitual es prestar el servicio de arrendamiento de bienes inmuebles, las cuales se dan a través de los contratos de arrendamiento

Los objetivos pueden clasificarse de la siguiente manera:

- a) **Económico- Empresariales:** Dentro de estos podemos mencionar el retribuir el riesgo que corre el capital invertido por los accionista en los bienes inmuebles, mantener el capital a valor presente; obtener beneficios arriba de los intereses bancarios para repartir utilidades a los inversionistas y reinvertir en el crecimiento de la empresa.
- b) **De operación:** Investigar las necesidades del mercado en cuanto a las expectativas de los diseños de los bienes inmuebles y la ubicación de los mismos; investigar el precio de estos servicios, con el fin de mantener la aceptación del valor de las rentas, considerando el sector en el cual se encuentran ubicados; realizar proyecciones de los gastos e ingresos, previo a la determinación de las rentas que se aceptarán con los clientes, con el fin de generar utilidades; pagar a los empleados los servicios prestados y el crecimiento profesional, moral e interno de sus empleados.
- c) **Sociales:** Satisfacer las necesidades de los arrendatarios; proporcionar empleo; pagar los impuestos al ente recaudador; cubrir mediante organismos públicos o privados, la seguridad social.

### **1.5.1 Centros Comerciales en Guatemala**

El desarrollo de la economía guatemalteca ha permitido la construcción de centros comerciales en diferentes puntos del país, trayendo consigo un aumento de las empresas inmobiliarias que prestan el servicio de arrendamiento de bienes inmuebles o locales comerciales.

El primer centro comercial que se inauguró fue el Montúfar en el año 1,968 se encuentra ubicado en la zona 9 de la ciudad de Guatemala.

A continuación se mencionan algunos centros comerciales y sus características:

- a. **Miraflores:** ubicado en el corazón de la zona 11, fue inaugurado en el año 2003. Es considerado como uno de los centros comerciales más grandes de la región.
- b. **Megacentro:** Se inauguró en noviembre de 1988. Ubicado en uno de los principales accesos a la ciudad, tiene ingreso por la Calzada Roosevelt y también por la Calzada San Juan.
- c. **Cayalá:** Conocido como Ciudad Cayalá, ubicado en la zona 16 de la ciudad de Guatemala dispone de varios comercios, restaurantes, entretenimiento y oficinas, la cuales se distribuyen en varios edificios.
- d. **Tikal Futura:** centro comercial cuenta con más de 200 locales comerciales, con variedad de tiendas y restaurantes, se encuentra ubicado en la zona 11 de la Ciudad de Guatemala.

- e. Oakland Mall: se encuentra ubicado en la zona 10 de la ciudad de Guatemala, cuenta con lugares para comprar, comer y entretenerse en familia.
  
- f. La Pradera zona 10: ubicado en la zona 10 en la ciudad de Guatemala, fue inaugurado en el año 1993 cuenta con más de 170 establecimientos dentro de los cuales se pueden mencionar restaurantes, tiendas de ropa, calzado, bancos, supermercados y cines.
  
- g. Los Próceres: en este centro comercial se encuentran alrededor de 150 establecimientos, es un centro comercial muy frecuentado por su ubicación.

Comúnmente las arrendadoras de locales comerciales son constituidas en forma de sociedades anónimas, mas no se limita a esta forma de constitución, adquieren o construyen edificios en lugares estratégicos, donde el tráfico de personas con capacidad de compra es alto.

#### **1.6 Marco Legal aplicable**

Los requisitos para establecer una empresa en Guatemala, ya sea individual o en sociedad, están estipulados en La Constitución Política de la República, en el Código Civil y Código de comercio.

Las principales obligaciones fiscales son: Ley de Actualización Tributaria, Ley del Impuesto al Valor Agregado, Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles,

Existen otras obligaciones y contribuciones, tales como pago al Instituto Guatemalteco de Seguridad Social IGSS y lo regulado en relación a los derechos y obligaciones en el Código de Trabajo.

### **1.6.1 Constitución Política de la República de Guatemala**

Es la ley suprema en la cual se rige todo el Estado y sus demás leyes, contiene los derechos fundamentales de la persona. Se encuentra en la parte más alta del sistema jerárquico de las leyes, por lo que se le denomina Carta Magna. Su fin es organizar jurídica y políticamente al Estado, afirmando la primacía de la persona humana como sujeto y fin del orden social.

### **1.6.2 Decreto Ley número 106 Código Civil**

Es el conjunto unitario, ordenado y sistematizado de normas de derecho privado, tiene por objeto regular las relaciones civiles de personas físicas y también jurídicas, las cuales pueden ser privadas o públicas.

### **1.6.3 Decreto número 2-70 Código de Comercio de Guatemala**

Es el conjunto de normas jurídicas creadas por el Estado, que regulan a los comerciantes y sus auxiliares, las obligaciones profesionales de los comerciantes, las cosas mercantiles y las obligaciones y contratos mercantiles.

Siendo comerciantes quienes ejercen en nombre propio y con la finalidad de obtener una ganancia, actividades dentro de las cuales podemos mencionar a las empresas que presta el servicio de arrendamiento de bienes inmuebles.

El Código de Comercio norma todo lo referente a la creación, funcionamiento y liquidación de empresas, las cuales pueden ser individuales o jurídicas, así también la forma de llevar la contabilidad, emisión de títulos de crédito y contratos mercantiles.

#### **1.6.4 Decreto número 6-91 Código Tributario de Guatemala**

Este código reglamenta las relaciones jurídicas que se generan de los impuestos establecidos por el gobierno, dicta procedimientos y disposiciones que sean aplicados en forma general y uniforme a todas las leyes tributarias existentes, con la finalidad de evitar contradicciones entre dos o más leyes de carácter tributario.

#### **1.6.5 Decreto número 10-2012 Ley de Actualización Tributaria**

En la cual establece en sus artículos 1 y 3, decreta un impuesto sobre toda renta que obtengan las personas individuales, jurídicas, entes o patrimonios, sean éstos nacionales o extranjeros, residentes o no en el país.

El artículo 4, indica que son rentas de fuente guatemalteca, independientemente que estén gravadas o exentas bajo cualquier categoría de renta, las rentas de actividades lucrativas dentro de las cuales se encuentran los servicios de arrendamiento de bienes inmuebles.

Si la actividad de arrendamiento es desarrollada como giro habitual del contribuyente arrendante, es decir, el arrendante es comerciante y en su patente de comercio consta que el objeto de la empresa es o comprende dar en arrendamiento bienes inmuebles, las rentas percibidas estarán afectas al Impuesto Sobre la Renta que debe tributarse de acuerdo al régimen en el cual se encuentre inscrito el arrendante, los cuales pueden ser:

- Régimen sobre las utilidades de actividades lucrativas
- Régimen opcional simplificado sobre ingresos de actividades lucrativas

#### **1.6.6 Decreto número 27-92 Ley del Impuesto al Valor Agregado y sus reformas.**

Este impuesto es aplicable sobre los actos y contratos gravados. El arrendamiento de bienes inmuebles se encuentra establecido como hecho generador del Impuesto al Valor Agregado, según el artículo 3, numeral 4 de la Ley que lo regula.

Por lo tanto, al inscribirse en el Registro Tributario Unificado deberá elegir un régimen, siendo estos:

- Régimen de Pequeño Contribuyente del Impuesto al Valor Agregado: En este régimen pueden inscribirse las personas individuales o jurídicas que tengan ingresos por prestación de servicios que no excedan de Q 150,000.00 en un año calendario, la tarifa aplicable es del 5% sobre el monto total facturado durante el mes.
- Régimen Normal o General del Impuesto al Valor Agregado: La tarifa impositiva es del 12%, la cual debe cargarse al arrendatario en cada factura que se emita en concepto de renta.

#### **1.6.7 Decreto número 15-90 Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles**

Este impuesto recae sobre el valor de los bienes inmuebles, situados en el territorio de la República de Guatemala.

Según el artículo 4 de la presente ley, establece que la base del impuesto es el valor de los bienes inmuebles, tanto los ubicados en la zona rural como en la urbana, de manera que esa base la constituye el valor del terreno, el valor de las estructuras, construcciones e instalaciones adheridas permanentemente y sus mejoras, el valor de los cultivos permanentes, el incremento o decremento determinado por factores hidrológicos, topográficos,

geográficos y ambientales, la naturaleza urbana, suburbana o rural, población, ubicación, servicios y otros similares.

**1.6.8 Decreto número 37-92 Ley de Timbres Fiscales y de Papel Sellado Especial para Protocolos y sus Reformas**

Este impuesto recae en los contratos civiles y mercantiles, los documentos otorgados en el extranjero, documentos públicos o privados cuyo objeto es la comprobación del pago de bienes o sumas de dinero los comprobantes de pago emitidos por aseguradoras o afianzadoras, los recibos o comprobantes de pago por retiro de fondos para gastos personales de los propietarios o por viáticos no comprobados.

**1.6.9 Decreto número 295 Ley Orgánica del Instituto Guatemalteco de Seguridad Social, y Reglamento sobre Recaudación de Contribuciones al Régimen de Seguridad Social, acuerdo No. 1118**

Se crea el Instituto Guatemalteco de Seguridad Social como una institución autónoma, de derecho público, con personería jurídica propia y plena capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones, cuya finalidad es la de aplicar en beneficio del pueblo de Guatemala un régimen de seguridad social, con el sistema de protección mínima.

Los patronos y trabajadores de acuerdo con dicha ley deben estar inscritos como contribuyentes, de no hacerlo incurrirá en falta de previsión social, así como al emplear de tres o más trabajadores, el patrono está obligado a inscribir su empresa en el régimen de seguridad social.

**1.6.10 Decreto número 1441 Código de Trabajo de Guatemala**

Regula los derechos y obligaciones de patronos y trabajadores, con ocasión del trabajo, y crea instituciones para resolver sus conflictos

Siendo el patrono toda persona individual o jurídica que utiliza los servicios de uno o más trabajadores y el trabajador 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 para ambos.

En este código se reglamenta todo lo referente a contratos y pactos de trabajo, salarios, jornadas y descansos, trabajo sujeto a regímenes especiales, higiene y seguridad en el trabajo, sindicatos, entre otros relacionadas al ramo laboral.

Adicionalmente se utilizan otras leyes que lo complementan como el decreto 76-78 Ley de Aguinaldos, el decreto 42-92 Ley de Bonificación anual (Bono 14) y el decreto 37-2001 Ley de Bonificación Incentivo, todas del Congreso de la República de Guatemala, entre otras.

## **CAPÍTULO II**

### **RUBRO DE INGRESOS**

#### **2.1 Ingresos**

Los ingresos “Son los incrementos en los beneficios económicos, producidos a lo largo del periodo contable, en forma de entradas o incrementos de valor de los activos, o bien como decremento en los pasivos, que dan como resultado aumentos del patrimonio, y no están relacionados con las aportaciones de los propietarios a este patrimonio”. (15:50)

Los ingresos hacen referencia a todas las entradas económicas que recibe una persona, una familia, empresa, organización o gobierno.

El tipo de ingreso dependerá del tipo de actividad que realice la entidad. El ingreso es una remuneración que se obtiene por realizar dicha actividad.

#### **2.2 Ingresos por actividades ordinarias**

“Los ingresos por actividades ordinarias surgen en el curso de las actividades ordinarias de una entidad y adoptan una gran variedad de nombres, tales como ventas, comisiones, intereses, dividendos regalías y alquileres”. (11:21)

Los ingresos por actividades ordinarias son la entrada bruta de beneficios durante el periodo, surgidos en el curso de las actividades ordinarias de una entidad, siempre que tal entrada de lugar a un aumento en el patrimonio neto que no se encuentre relacionado con las aportaciones de los accionistas.

Todas las entidades obtienen sus ingresos de actividades ordinarias de las actividades que se relacionan con el intercambio de bienes y la prestación de

servicios con clientes y la cobranza del ingreso en efectivo. Diferentes entidades podrán tener diversas fuentes de ingresos.

### **2.3 Reconocimiento de ingresos**

“Se reconoce un ingreso en el estado de resultados cuando ha surgido un incremento en los beneficios económicos futuros, relacionado con un incremento en los activos o un decremento en los pasivos, y además el valor del ingreso puede medirse con fiabilidad”. (15:51)

Existen dos criterios fundamentales a considerar al momento de registrar transacciones y evaluar la información financiera, a continuación, se detallan las características de ambas:

#### **a) Base de lo percibido**

Las transacciones se registran cuando se cobra. En este método no se consideran las condiciones de transferencia de dominio y riesgo, ya que la condición determinante para registrar la transacción es el ingreso o egreso del efectivo.

Únicamente se reconocen como ingresos de actividades ordinarias los que han sido cobrados en efectivo.

#### **b) Base de acumulación o devengo**

Según la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades “Los efectos de las transacciones y demás sucesos se reconocen cuando ocurren (y no cuando se recibe o paga dinero o su equivalente). Asimismo, se registran en los libros contables y se informa sobre ellos en los estados financieros de los periodos con los cuales se relacionan”. (3:226)

“La base contable de acumulación o devengo describe los efectos de las transacciones y demás sucesos y circunstancias en los recursos económicos (activos) y en las reclamaciones (pasivos) de una entidad que informa durante los periodos en que dichos efectos tienen lugar, aunque los cobros y pagos en efectivo resultantes se produzcan en un periodo diferente. Esto es importante porque la información sobre los recursos económicos y reclamaciones de una entidad que informa, y sobre los cambios en estos recursos y reclamaciones ocurridos durante un periodo, ofrece una mejor base para evaluar el rendimiento pasado y futuro de la entidad, que la mera información sobre los cobros y pagos en efectivo durante dicho periodo.

Los principales elementos de los estados financieros (activos y pasivos) son los pilares de la información financiera que cumple con la *NIIF para las PYMES*. Todos los demás elementos (patrimonio, ingresos y gastos) se definen en relación con los activos y pasivos, lo que otorga solidez al concepto de base contable de la acumulación o devengo que subyace a la *NIIF para las PYMES*.

Sin la base contable de acumulación o devengo, la gerencia tendría amplia discreción para determinar las ganancias de un periodo. Por ejemplo, en periodos de rentabilidad inusualmente alta, la gerencia podría verse tentada a alisar las ganancias creando una provisión por tareas de mantenimiento, para lo cual no existe una obligación presente a la fecha de los estados financieros, y a la inversa, en periodos de rentabilidad inusualmente baja, la gerencia podría verse tentada a aumentar las ganancias de forma ficticia, revirtiendo parte de la provisión. La *NIIF para las PYMES* no permite esta práctica; en ausencia de una obligación presente como resultado de un suceso pasado (a veces denominado suceso que da origen a la obligación), no se debe reconocer ningún pasivo”. (19:36)

La Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades solamente acepta el método de lo devengado, por medio del cual las transacciones deben registrarse cuando ocurren independientemente de cuándo se cobren o paguen.

#### **2.4 Prestación de servicios**

Los ingresos que se derivan de las actividades ordinarias por la prestación de servicios se reconocerán con referencia al grado de realización de dicha transacción al final del periodo sobre el cual se está informando, tomando en cuenta los criterios siguientes:

- a) Que el grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad.
- b) Que los costos incurridos en la transacción, y los costos para completarla, puedan medirse con fiabilidad.

#### **2.5 Información general a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias**

Como parte de las operaciones que posee una empresa, esta debe revelar cierta información de acuerdo a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades, dentro de lo cual se detalla la información siguiente:

- a) Las políticas contables que ha adoptado para el reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias, incluyendo los métodos utilizados para determinar el grado de terminación de las transacciones involucradas en la prestación de servicios.

- b) El importe de cada categoría de ingresos de actividades ordinarias reconocida durante el periodo, que mostrará de forma separada como mínimo lo siguiente:

La venta de bienes, prestación de servicios, intereses, regalías, dividendos, comisiones y cualesquiera otros tipos de ingresos de actividades ordinarias significativos.

## **2.6 Medición de los ingresos**

La medición es el proceso de determinación de los valores monetarios por los que se reconocen y llevan contablemente los elementos de los estados financieros, para su inclusión en el balance y el estado de resultados.

La medición de los ingresos ordinarios debe hacerse utilizando el valor razonable de la contrapartida, recibido o por recibir, entendiendo como valor razonable: “el valor por el que puede ser intercambiado un activo o liquidado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, que realicen una transacción en condiciones de independencia mutua. Se determinará sin deducir los costos de transacción en los que pudiera incurrirse en su enajenación” (19:53)

## **2.7 Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades**

La Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades fueron emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) en julio de 2009 y comprenden un conjunto de normas contables que constituyen estándares internacionales en el desarrollo de la actividad y práctica contable y que se ajusta a las necesidades y capacidades de empresas más pequeñas, dichas normas están

redactadas de una manera clara, en un lenguaje fácilmente traducido y en varias maneras es menos complejo en comparación con las NIIF completas.

La empresa de arrendamiento de bienes inmuebles que desarrollamos en el caso práctico, utiliza para la preparación y presentación del rubro de ingresos la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades, considerando que las pequeñas y medianas entidades son las que:

- a) No tienen obligación pública de rendir cuentas, y
- b) Publican estados financieros con propósito de información general para usuarios externos, dentro de los cuales se consideran los propietarios, acreedores actuales o potenciales y las agencias de calificación crediticias.

## **2.8 Sección 20 arrendamientos según la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades**

Es importante que el Contador Público y Auditor conozca la normativa técnica para la operación de los arrendamientos, los aspectos relevantes de esta sección son:

En esta sección se establece el tratamiento contable y las revelaciones que deben realizar de los arrendamientos financieros y operativos tanto para arrendatarios como arrendadores, así como la contabilización de todos los arrendamientos, distintos de:

- a) Los arrendamientos para la exploración o uso de minerales, petróleo, gas natural y recursos no renovables similares.
- b) Los acuerdos de licencia para conceptos como películas, grabaciones en video, obras de teatro, manuscritos, patentes y derechos de autor
- c) La medición de los inmuebles mantenidos por arrendatarios que se contabilicen como propiedades de inversión y la medición de las

propiedades de inversión suministradas por arrendadores bajo arrendamiento operativos

- d) La medición de activos biológicos mantenidos por arrendatarios bajo arrendamientos financieros y activos biológicos suministrados por arrendadores bajo arrendamiento operativo
- e) Los arrendamientos que puedan 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 la moneda extranjera, o con incumplimientos por una de las contrapartes.
- f) Los arrendamientos operativos que son onerosos.

Un arrendamiento puede ser financiero si transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y es operativo si no transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad.

### **2.8.1 Estados financieros de los arrendadores – arrendamientos operativos-**

Para el reconocimiento y medición del arrendamiento “Un arrendador reconocerá los ingresos por arrendamientos operativos (excluyendo los importes por servicio tales como seguros o mantenimiento) en los resultados sobre una base lineal a lo largo del plazo del arrendamiento, a menos que:

- (a) otra base sistemática sea representativa del patrón de tiempo de beneficios del arrendatario procedentes del activo arrendado, incluso si el cobro de los pagos no se realiza sobre esa base, o
- (b) los pagos al arrendador se estructuren para incrementarse en línea con la inflación general esperada (basada en índices o estadísticas publicadas) para compensar los incrementos del costo por inflación esperados del arrendador. Si los pagos al arrendador varían de acuerdo

con factores distintos de la inflación, la condición (b) no se cumplirá”.  
(3:121).

Según esta sección el arrendador reconocerá como un gasto los costos, incluyendo la depreciación, incurridos en la obtención de ingresos por arrendamiento. La política de depreciación de los activos depreciables arrendados será coherente con la política normal de depreciación del arrendador para activos similares.

Un arrendador añadirá al importe en libros del activo arrendado cualesquiera costos directos iniciales incurridos en la negociación y contratación de un arrendamiento operativo y reconocerá estos costos como un gasto a lo largo del plazo de arrendamiento, sobre la misma base que los ingresos del arrendamiento.

Para determinar si el activo arrendado ha visto deteriorado su valor, el arrendador aplicará la Sección 27 que trata del deterioro del valor de los activos.

La información que debe revelar el arrendador para los arrendamientos operativos son, los pagos futuros mínimos del arrendamiento en arrendamientos operativos no cancelables, para cada uno de los siguientes periodos:

- i. hasta un año;
- ii. entre uno y cinco años; y
- iii. más de cinco años.

Las cuotas contingentes totales reconocidas como ingreso y una descripción general de los acuerdos de arrendamiento significativos del arrendador, incluyendo, por ejemplo, información sobre cuotas contingentes, opciones de

renovación o adquisición y cláusulas de revisión, y restricciones impuestas por los acuerdos de arrendamiento.

Además, se aplicarán los requerimientos sobre información a revelar sobre activos de acuerdo con las Secciones 17, 18, 27 y 34 a los arrendadores por los activos suministrados en arrendamiento operativo

## **2.9 Tratamiento impositivo de los ingresos por arrendamientos**

Es importante conocer de manera general el tratamiento impositivo que debe tener en cuenta la empresa por los ingresos de los arrendamientos, para esto en Guatemala se consideran como rentas los ingresos que recibe el arrendante y se encuentran gravadas con el Impuesto Sobre la Renta en la categoría de rentas de capital si no es del giro habitual o bien en la categoría de rentas provenientes de actividades lucrativas, según el Decreto 10-2012, ley de actualización tributaria del Congreso de la República de Guatemala.

Para la empresa Inmobiliaria Innova, Sociedad Anónima, al ser una empresa formal y con la actividad económica según su patente de comercio el arrendamiento de bienes inmuebles sus ingresos mensuales son clasificados como una renta de actividades lucrativas y tributa conforme el régimen opcional simplificado sobre ingresos.

En lo que respecta al impuesto al valor agregado el arrendatario debe pagar el impuesto cargado en la factura de servicios emitida por el arrendante, la tarifa corresponde al 12%, como lo establece el Decreto 27-92 Ley del Impuesto al Valor Agregado del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas.

## **2.10 Aseveraciones o afirmaciones del rubro de ingresos**

Según la NIA 315, las afirmaciones son manifestaciones de la dirección, explícitas o no, incluidas en los estados financieros y tenidas en cuenta por el auditor al considerar los distintos tipos de incorrección que pueden existir.

Las aseveraciones que debe usar el auditor para considerar los diferentes tipos de errores potenciales que pueden ocurrir en el rubro de ingresos se encuentran los siguientes:

### **a) Existencia u Ocurrencia**

Determina que todas las transacciones y eventos que han sido registrados en el rubro de ingresos son reales y se encuentran relacionadas con la entidad.

La revelación de eventos, transacciones y otros asuntos, han ocurrido y conciernen a la entidad. Esta aseveración pretende responder a las preguntas: ¿Existen los activos y pasivos?, ¿Ocurrieron las operaciones?

### **b) Integridad**

Todas las transacciones y eventos que debieron haber sido registradas en el rubro de ingresos, se han registrado, en adición asegurarse que se han incluido todas las revelaciones que en los estados financieros.

### **c) Corte**

Todas las transacciones y eventos han sido registrados en el periodo contable correspondiente.

Esta aseveración determina que todos los activos, pasivos, ingresos y egresos estén registrados en el período correcto y responde a las preguntas: ¿Están

registrados todos los activos y pasivos en el período correcto?, ¿Han sido todos los ingresos y egresos registrados en el período correcto?

d) Exactitud

El importe y otra información relativos a las transacciones y eventos registrados han sido realizados adecuadamente

e) Clasificación

Todas las transacciones y eventos han sido registrados en las cuentas contables apropiadas.

f) Comprensibilidad

La información financiera se encuentra, apropiadamente descrita y las revelaciones están expresadas con claridad.

g) Derechos y obligaciones

Determina que los activos presentados en los estados financieros sean propiedad a título de la compañía y que por los pasivos exista una obligación real. Esta aseveración determina que, si la empresa fue parte de una transacción sea validada para sus propósitos. Responde a las preguntas: ¿Tiene la empresa la titularidad de los activos registrados, se han registrado los pasivos atribuibles?

## **CAPÍTULO III**

### **AUDITORÍA EXTERNA**

#### **3.1 Definición de auditoría**

La auditoría es el examen crítico y sistemático que realiza una persona o grupo de personas independientes del sistema auditado, que puede ser una persona, organización, sistema, proyecto o producto, con el objeto de emitir una opinión independiente y competente.

La auditoría es “la revisión independiente de alguna o algunas actividades, funciones específicas, resultados u operaciones de una entidad administrativa, realizada por un profesional de la auditoría, con el propósito de evaluar su correcta realización y, con base en ese análisis, poder emitir una opinión autorizada sobre la razonabilidad de sus resultados y el cumplimiento de sus operaciones”. (21:11)

#### **3.2 Clasificación de auditoría**

Existen diversos tipos de auditoría, las cuales para su mejor entendimiento se pueden clasificar de la forma siguiente:

##### **3.2.1 Por las personas**

La clasificación de la auditoría de acuerdo a las personas que la realizan:

###### **a) Auditoría interna**

La auditoría interna: “es una función independiente de evaluación, establecida dentro de una organización, para examinar y evaluar sus actividades como un servicio a la misma organización. Es un control cuyas funciones consisten en examinar y evaluar la adecuación y eficiencia de los otros controles”. (24:6)

b) Auditoría externa

“Conocida también como auditoría independiente, la efectúan profesionales que no dependen de la empresa, ni económicamente ni bajo cualquier otro concepto, y a los que se reconoce un juicio imparcial que merece la confianza de terceros. El objeto de su trabajo es la emisión de un dictamen. Esta clase de auditoría es la actividad más característica del contador público”. (20:3)

**3.2.2 Por las fechas en que se realiza**

Por la fecha en que son aplicados los procedimientos de auditoría estas pueden ser:

“El trabajo de auditoría se efectúa en dos visitas importantes a la empresa. Una se programa para algún mes previo al cierre del ejercicio social que se revisará y la otra para la primera oportunidad después del cierre de dicho ejercicio. A la primera visita se le llama auditoría preliminar y a la segunda auditoría final” (20:214)

a) Auditoría preliminar

Es la auditoría que se efectúa dentro del período normal de operaciones con el fin de adelantar el trabajo de la auditoría final. Esta auditoría permite examinar con más detenimiento los diferentes rubros que integran los estados financieros.

b) Auditoría final

“Es la revisión en la que se conectan los saldos de la auditoría preliminar y los del cierre del ejercicio, verificando la razonabilidad de aquellas partidas que hayan tenido variación importante durante el período”. (22:10)

### 3.2.3 Por el objetivo que persigue

De acuerdo al objetivo que persigue la auditoría puede ser:

#### a) Auditoría financiera

“Esta auditoría asegura confiabilidad e integridad de la información financiera, y la complementaria operacional y administrativa, así como los medios utilizados para identificar, medir, clasificar y reportar esa información.

El objetivo de la auditoría financiera es el examen total o parcial de información financiera, y la complementaria operacional y administrativa, con el objeto de expresar una opinión para efectos internos sobre las cuentas, rubros o conceptos examinados”. (24:12)

#### b) Auditoría administrativa

“En este tipo de auditoría se revisa y evalúa si los métodos, sistemas y procedimientos –que se siguen en todas las fases del proceso administrativo– aseguran el cumplimiento con políticas, planes, programas, leyes, reglamentaciones y contratos que puedan tener un impacto significativo en la operación y en los reportes, y asegurar si la organización los está cumpliendo y respetando”. (24:12)

Como parte de los objetivos de esta auditoría son verificar, evaluar y promover el cumplimiento de los procesos administrativos.

#### c) Auditoría operacional

Es el examen crítico y sistemático de las operaciones de una empresa, con el objeto de evaluar su grado de eficiencia y eficacia presentando en un informe, las observaciones, las conclusiones y recomendaciones para mejorarlo.

“Esta auditoría evalúa la eficiencia, eficacia y economía con que están siendo utilizados los recursos.

Su objetivo es promover eficiencia en la operación y evaluar la calidad de la operación”. (24:12)

### **3.3 Definición de auditoría externa**

Se define como “la revisión independiente que realiza un profesional de la auditoría, con total libertad de criterio y sin ninguna influencia, con el propósito de evaluar el desempeño de las actividades, operaciones y funciones que se realizan en la empresa que contrata, así como de la razonabilidad en la emisión de sus resultados financieros. La relación de trabajo del auditor es ajena a la institución donde se aplicará la auditoría y esto le permite emitir un dictamen libre e independiente.

La auditoría de estados financieros es un proceso llevado a cabo conforme a normas, mediante el cual los estados financieros de una compañía se someten a examen y verificación de unos expertos calificados e independientes, con el fin de que emitan su opinión sobre la fiabilidad que les merece la información financiera contenida en los mismos.” (23:5)

### **3.4 Principios fundamentales de ética profesional para los profesionales de la contabilidad**

El Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad emitido por la IFAC, establece los principios fundamentales de ética profesional a aplicar por el auditor en la realización de una auditoría de estados financieros y proporcionar un marco conceptual para la aplicación de dichos principios.

Los principios fundamentales a cumplir por el auditor según el Código de la IFAC son:

#### **3.4.1 Integridad**

Entendiendo que integridad “implica honradez en el proceder de nuestras acciones, de acuerdo con nuestras convicciones. O sea, actuar de manera congruente con la forma en que expresamos nuestras opiniones”. (20:10)

Este principio obliga a los profesionales de la contabilidad a ser francos y honestos, implica justicia en el trato y sinceridad, y a no asociarse cuando estime que la información contiene una afirmación falsa; contiene declaraciones proporcionada de manera descuidada, omite u oculta información.

#### **3.4.2 Objetividad**

“Que obliga a tener la mente libre de influencias o intereses indebidos que puedan afectar nuestro juicio; lo que exige mantener independencia mental respecto de los funcionarios y propietarios de la empresa sujeta a auditoría. Es decir, que el auditor no debe tener nexos de negocios o intereses personales, familiares o íntimos, con los funcionarios o propietarios del negocio que se audita” (20:10)

#### **3.4.3 Competencia y diligencia profesionales**

Este principio obliga a los profesionales a mantener el conocimiento y la aptitud profesional al nivel necesario para que los clientes reciban un servicio profesional competente, y actuar con diligencia, de conformidad con las normas técnicas y profesionales aplicables, cuando se prestan servicios profesionales.

“Esto implica (1) un entendimiento adecuado, tanto del auditor como del personal técnico a su cargo; (2) la obligación de mantenerse actualizado de los conocimientos propios de su profesión; (3) el ejercicio de una supervisión adecuada a ese personal en el trabajo que desempeña para el auditor; y (4) ser cuidadoso y diligente en su quehacer profesional.

En este punto meceré mención especial la planeación del trabajo. En efecto, si el trabajo a desarrollar se planea, se establece una situación que garantiza razonablemente la atención de los puntos más importantes, así como la aplicación oportuna de los procedimientos mínimos para la obtención de elementos de juicio, suficientes y competentes, para la emisión de una opinión profesional bien apoyada, y esto significa ser cuidados y diligente” (20:10).

#### **3.4.4 Confidencialidad**

Según el código de ética, este principio obliga al profesional a no divulgar información confidencial obtenida como resultado de relaciones profesionales y empresariales, y de utilizar información confidencial obtenida como resultado de relaciones profesionales y empresariales en beneficio propio.

“Este requerimiento obliga al auditor a no divulgar ni aprovecharse del conocimiento de situaciones especiales, como consecuencia de su trabajo, e implican el llamado secreto profesional, que sólo puede ser revelado ante una obligación legal o profesional que lo imponga” (20:11)

#### **3.4.5 Comportamiento profesional**

“Esto exige el cumplimiento de leyes y reglamentos relevantes para evitar actitudes y acciones que puedan desacreditar a la profesión.” (20:11)

Esto implica, no hacer afirmaciones exageradas de los servicios que pueden ofreceré, de las calificaciones que posean, o de la experiencia que han logrado; o hacer referencias negativas o comparaciones sin fundamento, respecto al trabajo de otros colegas.

### **3.5 Objetivos globales del auditor**

En la realización de la auditoría de estados financieros, los objetivos globales del auditor son:

- a) La obtención de una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, que permita al auditor expresar una opinión sobre si los estados financieros están preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con un marco de información financiera aplicable; y
- b) La emisión de un informe sobre los estados financieros, y el cumplimiento de los requerimientos de comunicación contenidos en las NIA, a la luz de los hallazgos del auditor.

### **3.6 Auditoría financiera o de estados financieros**

Según la NIA 220, el objetivo de una auditoría de estados financieros es aumentar el grado de confianza de los usuarios en los estados financieros. Esto se logra mediante la expresión, por parte del auditor, de una opinión sobre si los estados financieros han sido preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con un marco de información financiera aplicable.

Las NIA requieren que el auditor obtenga una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error.

El término “estados financieros”, ordinariamente, se refiere a un juego completo de estados financieros según determinan los requisitos del marco de referencia de información financiera aplicable, pero puede también referirse a un solo estado financiero.

### **3.7 Normas internacionales de auditoría**

Las normas contienen los principios y procedimientos básicos y esenciales que el auditor deberá aplicar en las auditorías de los estados financieros, las cuales deberá interpretar en el contexto de la aplicación en el momento de la auditoría.

Estas normas son emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Atestiguamiento (IAASB), bajo la responsabilidad de la Federación Internacional de Contadores (IFAC).

En Guatemala, el Colegio de Contadores Públicos y Auditores, adoptó las Normas Internacionales de Auditoría en el año 2007, las cuales entraron en vigencia a partir de las auditorías que se realizaron a partir del año 2008.

Las normas internacionales de auditoría que en adelante emita el IFAC o el organismo que lo sustituya, entrarán en vigencia en Guatemala en las fechas que se indiquen en las mismas, para facilitar su actualización.

A continuación, se presentan un resumen de la forma en que se encuentran estructuradas las Normas Internacionales de Auditoría:

- Principios generales y responsabilidades NIA 200 a la NIA 265.
- Evaluación del riesgo y respuesta a los riesgos determinados NIA 300 a la NIA 450

- Evidencia de auditoría NIA 500 a la NIA 580
- Utilización del trabajo de terceros NIA 600 a la NIA 620
- Conclusiones y dictamen de auditoría NIA 700 a la NIA 720
- Áreas especializadas NIA 800 a la NIA 810

### **3.7.1 Norma Internacional de Auditoría (NIA) 805, Consideraciones Especiales-Auditorías de un sólo estado financiero o de un elemento, cuenta o partida, específicos de un estado financiero**

Esta norma trata de las consideraciones especiales para la aplicación de las Normas Internacionales de Auditoría de un solo estado financiera o de un elemento, cuenta o partida específicos de un estado financiero. El estado financiero o elemento, cuenta o partida específicos de un estado financiero puede haber sido preparado de conformidad con un marco de información con fines generales o con fines específicos.

Revela que las normas de la serie 100 a la 700, se aplican a una auditoría de estados financieros y deben adaptarse de acuerdo con las circunstancias cuando se apliquen a auditorías de otra información financiera histórica.

Las consideraciones especiales que debe atender adecuadamente el auditor al realizar una auditoría de estados financieros individuales y elementos específicos, cuentas o partidas de un estado financiero, son:

- a. La aceptación del trabajo;
- b. La planificación y ejecución de dicho encargo; y
- c. La formación de una opinión y el informe sobre el estado financiero o sobre el elemento, cuenta o partida específica de un estado financiero.

### **3.8 Requerimientos de ética relativos a la auditoría de estados financieros**

El auditor independiente en la realización de la auditoría debe cumplir con los requisitos establecidos por las normas internacionales de auditoría, en la NIA 200 se incluyen requerimientos que establecen las responsabilidades globales del auditor independiente aplicable en todas las auditorías, siendo estas:

#### **3.8.1 Escepticismo profesional**

Se define como la “actitud que implica una mentalidad inquisitiva, una especial atención a las circunstancias que puedan ser indicativas de posibles incorrecciones debidas a errores o fraudes, y una valoración crítica de la evidencia de auditoría”. (12:107)

Lo cual le permite al auditor no pasar por alto las circunstancias sospechosas, teniendo como ejemplo, que la evidencia de auditoría contradiga otra evidencia de auditoría obtenida; la información que cuestione la fiabilidad de los documentos y las respuestas a las indagaciones que vayan a utilizarse como evidencia de auditoría; las condiciones que puedan indicar un posible fraude.

#### **3.8.2 Juicio Profesional**

El juicio profesional es la “aplicación de la formación práctica, el conocimiento y la experiencia relevantes, en el contexto de las normas de auditoría, contabilidad y ética, para la toma de decisiones informadas acerca del curso de acción adecuado en función de las circunstancias del encargo de auditoría”. (12:107)

La aplicación del juicio profesional es necesario especialmente en relación con la decisiones sobre, la importancia relativa y el riesgo de auditoría, la naturaleza, el momento de realización y la extensión de los procedimientos de

auditoría utilizados, la evaluación de la evidencia obtenida, la evaluación en la aplicación del marco de información financiera de la entidad y las conclusiones sobre la base de la evidencia obtenida.

### **3.8.3 Evidencia de auditoría suficiente y adecuada y riesgo de auditoría**

La evidencia de auditoría es la información utilizada por el auditor para alcanzar las conclusiones que le permitirán emitir una opinión, mientras que el riesgo de auditoría se traduce en el riesgo de que el auditor exprese una opinión de auditoría inadecuada.

En consecuencia es necesario que el auditor, planifique la auditoría para que se ejecute de manera eficaz; dirija el esfuerzo de auditoría a las áreas en las que se prevea un mayor riesgo de incorrección material, debida a fraude o error, dedicando, por lo tanto, menos esfuerzo a otras áreas; y realice pruebas y utilice otros medios para examinar la población en busca de incorrecciones.

### **3.9 Fases o etapas del desarrollo de la auditoría de los estados financieros**

En el proceso de la auditoría de los estados financieros existen varias etapas, las cuales se detallan a continuación.

#### **3.9.1 Actividades preliminares al trabajo**

Las actividades que debe realizar el auditor al inicio del trabajo de auditoría recurrente son:

- a) Desempeñar procedimientos que requiere la NIA 220, respecto a la continuidad de las relaciones del cliente y del trabajo de auditoría específico.

- b) Evaluar el cumplimiento con los requisitos éticos relevantes, incluyendo la independencia de acuerdo con la NIA 220.
- c) Establecer un entendimiento de los términos del trabajo, según requiere la NIA 210.

### **3.9.2 Planificación de la auditoría de estados financieros**

Planeación significa desarrollar una estrategia general y un enfoque detallado para la naturaleza, oportunidad y alcance esperados de la auditoría. El auditor planea desempeñar la auditoría en manera eficiente y oportuna.

En esta etapa el auditor deberá establecer la estrategia general de auditoría que fije el alcance, oportunidad y dirección de la auditoría, y que guíe el desarrollo del plan de auditoría en la cual deberá:

- Identificar las características del trabajo que definen su alcance;
- Determinar los objetivos del encargo en relación con los informes a emitir con el fin de planificar el momento de realización de la auditoría y la naturaleza de las comunicaciones requeridas;
- Considerar los factores que, según el juicio profesional del auditor, sean significativos para la dirección de las tareas del equipo del encargo;
- Considerará los resultados de las actividades preliminares del encargo y, en su caso, si es relevante el conocimiento obtenido en otros encargos realizaos para la entidad por el socio del encargo; y
- Determinará la naturaleza, el momento de empleo y la extensión de los recursos necesarios para realizar el encargo.

El auditor deberá desarrollar un plan de auditoría que deberá incluir una descripción de:

La naturaleza, el momento de realización y la extensión de los procedimientos planificados para la valoración del riesgo, como determina la NIA 315; la naturaleza, el momento de realización y la extensión de procedimientos de auditoría posteriores planificados relativos a las afirmaciones, tal como establece la NIA 330 y otros procedimientos de auditoría planificados cuya realización se requiera para que el encargo se desarrolle conforme las NIA.

a) Objetivos de la Planificación

Una adecuada planeación y de una apropiada supervisión claramente implica tanto la eficiencia como la minuciosidad en el desarrollo de una auditoría.

La minuciosidad significa que todo el trabajo contratado se desarrollará cuidadosamente y en forma total y que no se ha omitido en forma inadvertida algún aspecto esencial en el curso del trabajo.

La eficiencia significa que solamente se contrata el trabajo esencial y que todo este trabajo se lleva a cabo con razonable prontitud y el mínimo de duplicación de esfuerzo. Son objetivos de la planificación: Identificar las áreas críticas que requieren consideración especial; evaluar en una primera etapa el sistema de control interno, observando cómo se produce, procesa y revisa la información, determinar el tiempo, en número de horas, previsto aplicar a cada procedimiento y designar ayudantes y asignar tareas del equipo.

b) Importancia de la planificación

El auditor debe planear adecuadamente sus compromisos para obtener las evidencias competentes y suficientes para las circunstancias.

c) Fases de la planificación

- Planeación Administrativa

El primer paso en la planeación de un trabajo de auditoría es discutir con el cliente los últimos acontecimientos que pudieran requerir atención, así como cualquier circunstancia o petición del cliente con relación a personal, oportunidad o alcance del trabajo. Para un buen manejo del trabajo es tan importante coordinarse con el cliente, establecer un convenio del trabajo, programa de auditoría, estimado de tiempo, oportunidad, asignación de trabajo e instrucciones al personal.

- Planeación técnica

Ayuda al auditor a desarrollar un programa y un plan de auditoría eficiente y eficaz en todo, para esto es importante obtener antecedentes de la empresa a auditar, obtener información sobre las obligaciones legales, realizar procedimientos analíticos preliminares, establecer la importancia y evaluar el riesgo de auditoría, entender la estructura de control interno de cliente, desarrollar un plan de auditoría general y un programa de auditoría.

d) Documentación

El auditor incluirá en la documentación de auditoría, la estrategia global de auditoría; el plan de auditoría, y cualquier cambio significativo realizado durante el encargo de auditoría en la estrategia global de auditoría o en el plan de auditoría, así como los motivos de dichos cambios.

e) Programa de auditoría

El programa de auditoría es esencialmente un recurso administrativo para dar instrucciones al personal sobre lo que hay que hacer, a manera de seguir un orden lógico de ejecución.

Sirve también como control de la realización del trabajo de auditoría, por lo que debe expresar claramente los pasos que habrán de realizarse, así como sus objetivos, todo esto con suficiente detalle y sirva como registro para los revisores o los que planeen subsecuentes trabajos.

Cada auditoría debe prepararse y diseñarse según las necesidades particulares de la empresa.

### **3.9.3 Ejecución de la auditoría**

En esta etapa de la auditoría se lleva a cabo todo lo que se había planificado, qué procedimientos de auditoría debe de realizarse en cada rubro de los estados financieros, por quiénes y en cuánto tiempo y la fecha a concluirse en cada rubro de los estados financieros.

Se caracteriza por las pruebas sustantivas que se aplican, de acuerdo a la NIA 330, "Procedimientos sustantivos" significa procedimiento de auditoría diseñado para detectar incorrecciones materiales en las afirmaciones en los estados financieros, y son de dos tipos:

Pruebas de detalle de tipos de transacciones, saldos contables e información a relevar; y procedimientos analíticos sustantivos

El auditor cuando diseña, implementar y ejecuta los procedimientos sustantivos, debe considerar su: naturaleza (Qué), oportunidad y (cuando) extensión (cuánto).

En resumen, en esta etapa el auditor debe de 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 informe.

#### **3.9.4 Finalización de auditoría**

Es la última etapa del encargo de auditoría, el cual comprende los procedimientos finales de auditoría, con el fin de que todos los procedimientos de auditoría hayan sido completados de manera satisfactoria.

El auditor deberá contar con evidencia suficiente y adecuada sobre si los hechos ocurridos entre la fecha de los estados financieros y la fecha del informe de auditoría y que requieran un ajuste de los estados financieros, o su revelación de éstos, se han reflejado adecuadamente en los estados financieros de conformidad con el marco de información financiera aplicable.

Como parte de estos procedimientos deben considerarse:

- a) La obtención de conocimiento de cualquier procedimiento establecido por la dirección para garantizar que se identifiquen los hechos posteriores al cierre.
- b) Indagación con la administración cuando proceda.
- c) Lectura de actas, reuniones de propietarios.
- d) Lectura de los últimos estados financieros intermedios de la entidad, posteriores al cierre si los hubiera.

Si como consecuencia de los procedimientos aplicados según lo requerido, el auditor identifica hechos que requieren el ajuste de los estados financieros, o su revelación en éstos, determinará si cada uno de dichos hechos se ha reflejado en los estados financieros adecuadamente, de conformidad con el marco de información financiera aplicable.

### Manifestaciones escritas

El auditor solicitará a la dirección y, cuando proceda, a los responsables del gobierno de la entidad que proporcionen manifestaciones escritas, de conformidad con la NIA 580, de que todos los hechos ocurridos con posterioridad a la fecha de los estados financieros, y que deben ser objeto de ajuste o revelación en virtud del marco de información financiera aplicable, han sido ajustados o revelados (12:663)

## **CAPÍTULO IV**

### **AUDITORÍA EXTERNA AL RUBRO DE INGRESOS EN UNA EMPRESA QUE PRESTA SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES (CASO PRÁCTICO)**

Con base a los criterios expuestos en el marco teórico del presente documento, se desarrolla una auditoría externa al rubro de ingresos en una empresa que presta servicios de arrendamiento de bienes inmuebles.

#### **4.1 Antecedentes e información general de la empresa**

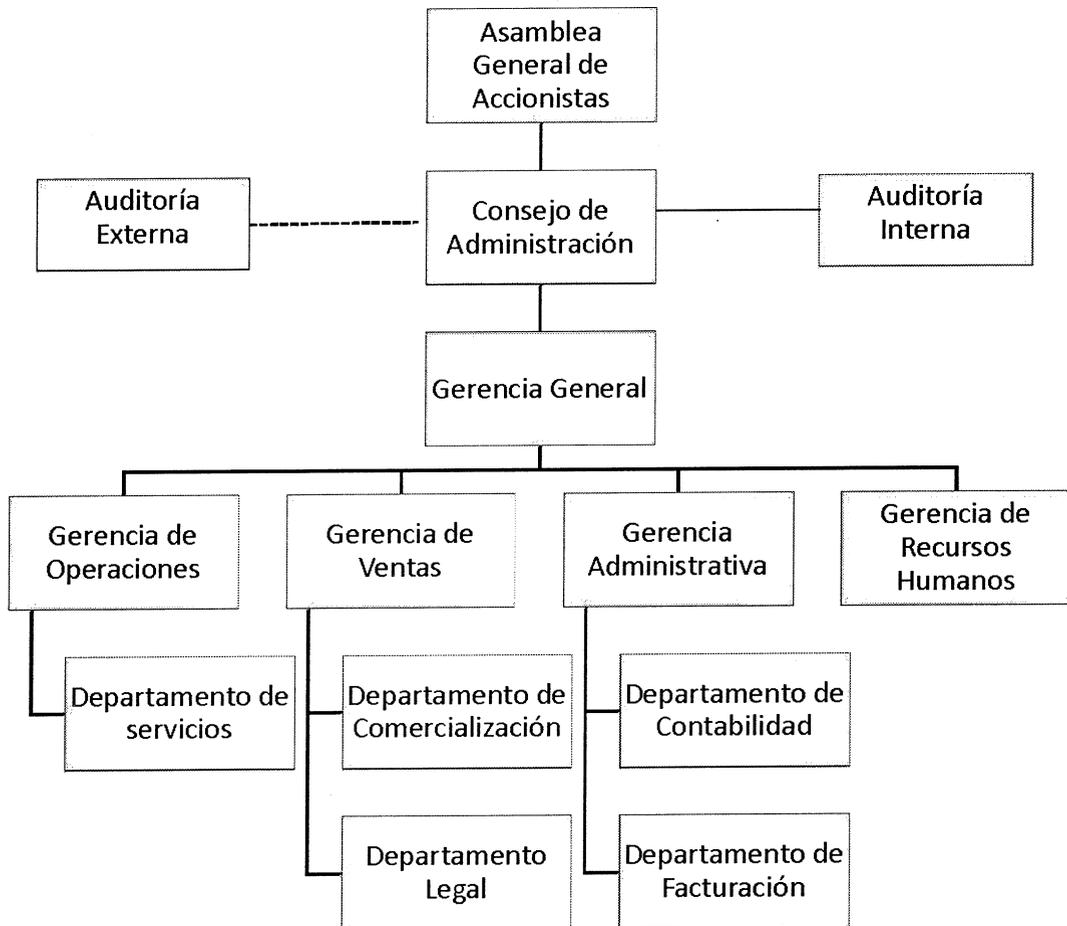
Inmobiliaria Innova, S.A. fue constituida bajo las leyes de la República de Guatemala como una Sociedad Anónima para operar por plazo indefinido, su actividad principal es la prestación de servicios de arrendamiento de locales comerciales, ubicados en el centro comercial *El Cerro* ubicado en 14 calle A 2-34 zona 1 Guatemala, a través de contratos de arrendamiento.

##### **4.1.1 Estructura organizacional de Inmobiliaria Innova, S.A.**

La compañía cuenta con la siguiente estructura:

Asamblea General de Accionistas, Consejo de Administración, Auditoría Interna, Gerencia General, Gerencia de Recursos Humanos, Gerencia Administrativa, Gerencia de Ventas y Gerencia de Operaciones

Figura 1  
Organigrama de Inmobiliaria Innova, S. A.



Fuente: Gerencia Recursos Humanos

## 4.2 Solicitud de cotización para servicios de auditoría externa

Guatemala, 25 de noviembre de 2015

Señores:

Navarro & Asociados, S.C.

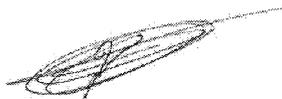
Presente

Hemos obtenido información sobre la reputación profesional de su firma, por lo que nos dirigimos a ustedes con la finalidad de que nos presenten la propuesta económica para la realización de la auditoría financiera al rubro de ingresos que forma parte de los estados financieros del 01 de enero al 31 de diciembre 2015.

La finalidad es que puedan emitir una opinión sobre la razonabilidad del rubro.

Por lo tanto agradecemos que nos envíen su propuesta económica para determinar condiciones de trabajo, así como el valor de los honorarios del mismo.

Atentamente,



---

Carlos Alberto Contreras  
Representante Legal  
Inmobiliaria Innova, S.A.

### **4.3 Propuesta de servicios profesionales**

Guatemala, 05 de diciembre de 2015

Señores

Inmobiliaria Innova, Sociedad Anónima

Consejo de Administración

Ciudad

Estimados señores:

A continuación, tenemos el agrado de presentarles nuestra propuesta de servicios profesionales para realizar la auditoría al rubro de ingresos de Inmobiliario Innovadora, S.A., para el período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2015.

Creemos que nuestra propuesta de servicios profesionales garantiza a la administración de Inmobiliaria Innova, S. A., la prestación de un servicio con altos estándares de calidad y rigurosidad profesional, porque será desarrollado por un equipo de trabajo de gran experiencia.

#### **Objetivo y alcance de nuestro trabajo**

Nuestro trabajo lo realizaremos de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y por consiguiente incluirá pruebas a los registros contables y otros procedimientos de auditoría, tales como evaluación de índices financieros relativos a ingresos que consideremos necesarios de acuerdo con las circunstancias, que nos permitan estar en condiciones de emitir una opinión

acerca de la razonabilidad de la preparación y presentación del rubro de ingresos.

Como parte de nuestro trabajo efectuaremos una evaluación de la estructura de control interno contable existente, con el fin de determinar la naturaleza, extensión y oportunidad de las pruebas de auditoría que debieran ser aplicadas a las transacciones e información registrada durante el período. La confianza principal para la prevención y descubrimiento de errores e irregularidades debe depositarse en dicho sistema de control interno contable, debido a que el mismo se encuentra en operación constante y cubre todas las transacciones. Sin embargo, dicho sistema no puede eliminar la posibilidad de que ocurran errores o irregularidades. Aun cuando no puede asegurarse que tales errores e irregularidades serán detectados, en caso existan, planificaremos nuestro examen en búsqueda de errores o irregularidades que puedan tener efecto en el rubro de ingresos.

### **Visitas**

Con el objetivo de cumplir eficientemente con nuestro trabajo y de recopilar las pruebas necesarias para emitir una opinión acerca de la razonabilidad del registro del rubro de ingresos, coordinaremos las visitas con la administración de la Compañía.

### **Informes a entregar**

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

### Estimación de honorarios

Queremos manifestar nuestro profundo interés en servirles por lo que hemos considerado nuestros honorarios en el nivel más razonable. Es importante destacar que es de nuestro interés establecer una relación con su organización a largo plazo.

El monto de nuestros honorarios es de Q 50,000.00, facturados así:

- Q20,000.00 al iniciar la auditoría.
- Q20,000.00 al finalizar el trabajo de campo de auditoría.
- Q10,000.00 último pago contra entrega de informes.

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

Muy atentamente,

Navarro & Asociados, S. C.

Contadores Públicos y Auditores



Lic. Jorge Navarro

Colegiado No. 200630121

Socio Director

#### **4.3.1 Carta convenio de servicios profesionales**

Guatemala 15 de diciembre de 2015

Señores

Inmobiliaria Innova, Sociedad Anónima

Consejo de Administración

Ciudad

Estimados señores:

Han solicitado ustedes que auditemos el rubro de ingresos que forma parte de los estados financieros del 01 de enero al 31 de diciembre de 2015. Nos complace confirmarles mediante esta carta que aceptamos el encargo de auditoría y comprendemos su contenido. Realizaremos nuestra auditoría con el objetivo de expresar una opinión sobre la razonabilidad con respecto a todo lo importante del rubro de ingresos.

#### **Alcance de los servicios de la firma**

##### **Servicios de auditoría**

Tenemos la responsabilidad de realizar y realizaremos la auditoría externa (encargo de auditoría) al rubro de Ingresos de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, con el objetivo de expresar la opinión de la firma sobre si los estados financieros tomados en su conjunto están preparados respecto de todo lo importante de conformidad con Norma Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades.

Durante el curso de la auditoría realizaremos pruebas selectivas de los registros de contabilidad y efectuaremos los procedimientos de auditoría que consideremos necesarios según las circunstancias para proporcionar una base razonable que respalde la opinión sobre el rubro de Ingresos. Asimismo, examinaremos selectivamente la evidencia que respalda los montos y las revelaciones en el rubro de Ingresos, evaluaremos las estimaciones contables utilizadas, las estimaciones significativas efectuadas por la administración y la presentación del rubro de Ingresos.

La auditoría se planificará para obtener una seguridad razonable, más no absoluta, de si el rubro de ingresos ésta libre de errores significativos causados por fraude o por error. Una certeza absoluta no es factible debido a la naturaleza de la evidencia de la auditoría y por las características del fraude, por lo tanto, persiste el riesgo que errores importantes fraudes (incluido el fraude que constituye delito) y otros actos ilegales, puedan ocurrir y no ser detectados en una auditoría externa (encargo de auditoría) del rubro de ingresos realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría. La auditoría no se diseña para detectar errores que no son significativos en relación con el rubro de ingresos.

Al concluir nuestro trabajo emitiremos un informe por escrito de la auditoría externa (encargo de auditoría) del rubro de ingresos.

### **Control interno sobre el rubro de Ingresos**

En la planificación y ejecución de la auditoría de los estados financieros consideramos el control interno de la Compañía para determinar la naturaleza, oportunidad y alcance de los procedimientos de auditoría a efectuar, con el propósito de expresar una opinión sobre el rubro de Ingresos y no con el propósito de expresar una opinión sobre el control interno.

El objetivo de la auditoría al rubro de Ingresos no es el de reportar sobre el control interno y no estamos obligados a buscar deficiencias significativas en el control interno como parte la auditoría del rubro de Ingresos.

### **Nuestra responsabilidad de comunicarnos con la administración**

Comunicaremos a la Administración de la Compañía las deficiencias significativas identificadas como parte de la auditoría, adicionalmente, reportaremos por escrito, lo siguiente:

- a) Ajustes determinados durante el curso de la auditoría y que a criterio de la firma pudieran, ya sea individualmente o en su conjunto, tener un efecto significativo en el rubro de ingresos de la Compañía.
- b) Acumulación de errores no corregidos durante la auditoría actual y correspondiente al último ejercicio contable reportado, que la administración determinó como no importantes, tanto individualmente como en su efecto acumulado, con relación al rubro de Ingresos.
- c) Cualquier desacuerdo con la administración o cualquier dificultad importante que se haya presentado en la realización de la auditoría;
- d) también se le dará lectura a las actas y/o minutas, si las hubiesen, en las que se discutan asuntos de auditoría;
- e) cualquier otro asunto que requiera ser comunicado de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

## **Responsabilidades de la administración**

La administración de la Compañía es responsable de:

- a) la adopción de políticas de contabilidad adecuadas para la preparación del rubro de Ingresos y de todas las representaciones contenidas en ellos, preparados de conformidad con la Norma Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades;
- b) Identificar y verificar que la Compañía cumpla con todas las leyes y reglamentos aplicables a sus actividades y de informarnos de cualquier violación importante a estas leyes y reglamentos;
- c) Prevenir y detectar el fraude, incluyendo el diseño e implementación de programas y controles para prevenirlo y detectarlo, establecer y mantener los controles internos efectivos y procedimientos que permitan que al reportar financieramente se mantenga la confianza sobre el rubro de Ingresos, y de proporcionar una seguridad razonable de la posibilidad de detectar declaraciones erróneas que sean significativas al rubro de Ingresos;
- d) Informarnos cuando tengan conocimiento de cualquier deficiencia significativa en el diseño o la operación de sus controles.

La administración también está de acuerdo en proporcionarnos todos los registros, documentos e información que requiramos con relación a la auditoría, y a que toda la información importante nos será revelada y que tendremos toda la cooperación del personal.

Como lo requieren las Normas Internacionales de Auditoría se realizarán indagaciones específicas a la administración con relación a la representación que se incluyen en el rubro de Ingresos, así como sobre la efectividad del control internos, y obtendremos una carta de representación de la administración cerca de estos temas. La respuesta a los requerimientos de la

firma, las representaciones por escrito y/o verbales y los resultados de los procedimientos de auditoría de la firma, entre otros asuntos, comprenderán la evidencia en la cual confiaremos para expresar una opinión sobre el rubro de Ingresos.

Como parte de nuestro proceso de auditoría, solicitaremos a la Administración confirmación escrita de las manifestaciones realizadas a nuestra atención en relación con la auditoría.

### **Visitas**

Para cumplir con nuestro trabajo, programaremos las visitas conjuntamente con la administración de la Compañía.

Generalmente, antes de iniciar el trabajo de campo, nos reunimos con el personal clave de la Compañía para analizar el comportamiento del mismo durante el periodo bajo examen y los planes de la administración de corto, mediano y largo plazo.

Previo a la visita, el socio o el gerente a cargo se comunicarán con ustedes para indicarles los requerimientos de información que necesitamos para realizar la auditoría

### **Equipo de trabajo**

Hemos definido al siguiente equipo de gerencia para atenderles:

Socio encargado	Jorge Navarro
Gerente de auditoría	María Estrada

### **Honorarios e informes**

Nuestros honorarios por los servicios de auditoría corresponde a Q50,000.00 los cuales serán facturados 40% al inicio del trabajo, 40% al finalizar el trabajo de campo de auditoría y 20% contra entrega de informe.

Como resultado de nuestro trabajo emitiremos un informe que contienen la opinión del auditor en español y en quetzales al 31 de diciembre 2015 sobre el rubro de ingresos, así mismo emitiremos un informe sobre las debilidades de control interno. Emitiremos dos ejemplares de cada uno de los informes.

Esperamos contar con la plena colaboración de sus empleados durante nuestra auditoría.

Les rogamos que firme y devuelvan la copia adjunta de esta carta para indicar que conocen y aceptan los acuerdos relativos a nuestra auditoría del rubro de ingresos, incluidas nuestras respectivas responsabilidades.



Lic. Jorge Navarro  
Contador Público y Auditor  
Colegiada No. 200630121

#### 4.3.2 Aceptación de servicios

Guatemala, 17 de diciembre de 2015

Licenciado

Jorge Navarro

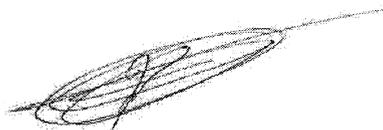
Navarro & Asociados, S. C.

Guatemala, ciudad

Estimado licenciado Navarro:

Por este medio confirmo que aceptamos su carta convenio de servicios profesionales para llevar a cabo la auditoría al rubro de Ingresos de Inmobiliaria Innova, SA. Por el periodo del 01 de enero al 31 de diciembre 2015, con honorarios por un monto de Q 50,000.00 y los gastos correspondientes a la auditoría.

Atentamente,



Lic. Carlos Alberto Contreras

Representante Legal

Inmobiliaria Innova, S.A.

**INMOBILIARIA INNOVA, S.A.**  
**CÉDULA DE MARCAS DE AUDITORÍA**  
**AUDITORÍA POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2015**

Marca	Descripción
CM	= Cédula de marcas
PPC	= Papel proporcionado por el cliente
>	= Cotejado contra registro auxiliar (mayor)
<	= Cotejado contra mayor general
^	= Sumado
✓	= Cotejado contra documento original
Σ	= Sumado vertical y horizontalmente
√	= Examinado físicamente
≠	= Cálculo verificado
Ю	= Cotejado contra libro de ventas
±	= Cotejado contra libro de compras
Δ	= Cotejado contra declaración de IVA
x	= Cotejado contra pago realizado por medio electrónico verificando datos y monto.
•	= Correlativo verificado
✓✓	= Cotejado contra duplicado de factura
☒	= Cotejado contra recibo de caja

**INMOBILIARIA INNOVA, S.A**  
**CÉDULA DE MARCAS DE AUDITORÍA**  
**AUDITORÍA POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

<b>Marca</b>	<b>Descripción</b>
x	= Cotejado contra pago realizado por medio electrónico verificando datos y monto.
•	= Correlativo verificado
✓✓	= Cotejado contra duplicado de factura
☒	= Cotejado contra recibo de caja
xx	= Cotejado contra boleta de depósito bancario
☑	= Cotejado contra contrato de arrendamiento firmado por arrendadora, arrendataria y notario
✓	= Cumple con atributo
x	= No cumple
n/a	= No aplica

**INMOBILIARIA INNOVA, S.A.**  
**ÍNDICE DE PAPELES DE TRABAJO**  
**AUDITORÍA POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

No.	Papel de Trabajo	Índice	No. Página
1	Cédula de marcas		57
2	Planificación del encargo de auditoría	P-01	60
3	Cálculo de la materialidad	P-02	69
4	Confirmación de independencia	P-03	72
5	Lectura de actas	P-04	73
6	Cuestionario de control interno	P-05	74
7	Narrativa de ingresos	P-06	77
8	Prueba de cumplimiento de ingresos	P-07	80
9	Cédula centralizadora de resultados	ER	86
10	Sumaria de Ingresos	I	87
11	Programa de auditoría al rubro de ingresos	I-01	88
12	Resumen de deficiencias de control interno	I-02	91
13	Integración de ingresos por arrendamiento de locales	I-03	93
14	Conciliación facturación y registros contables	I-03-1	105
15	Prueba de razonabilidad de ingresos por arrendamiento	I-03-2	106
16	Sumarización de facturas por cliente	I-03-3	108
17	Integración de ingresos por arrendamientos eventuales	I-04	110
18	Integración de notas de crédito emitidas	I-05	111
19	Corte de formas	I-06	112
20	Verificación de duplicados y omisiones	I-07	115
21	Verificación del libro de ventas	I-08	119
22	Verificación de documentación de respaldo	I-09	120
23	Verificación del impuesto al valor agregado	I-10	123
24	Cédula de ajustes y reclasificaciones	AJ/R	124

PT.	P-01 (1/9)	
Hecho por:	RF	06/01/2016
Revisado por:	ME	10/01/2016

**INMOBILIARIA INNOVA, S.A.**  
**MEMORANDUM DE PLANIFICACIÓN**  
**AUDITORÍA POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2015**

**I. Información básica**

**1. Generalidades:**

La Asamblea General de Accionistas de Inmobiliaria Innova, S.A., contrató a la firma para realizar la auditoría externa al rubro de Ingresos por el periodo del 01 de enero al 31 de diciembre 2015.

**Fechas claves:**

Cierre contable: 31 de diciembre de 2015  
 Cierre a revisar: Del 01 de enero al 31 de diciembre de 2015  
 Inicio de auditoría: 06 de enero de 2016  
 Entrega de Informe: 20 de marzo de 2016

**Personal clave de la Compañía:**

Gerente General: Lic. Carlos López Fuentes  
 Auditor Interno: Lic. Juan Barrios Morales  
 Contador General: Lic. Manuel Pérez

**2. Antecedentes de la Compañía**

La Compañía Inmobiliaria Innova, S.A. se constituyó bajo las leyes de la República de Guatemala, mediante escritura de constitución No. 100, con fecha 25 de abril de 1998.

Su actividad principal es la prestación de servicios de arrendamiento de bienes inmuebles, para lo cual celebra contratos de arrendamiento con los clientes.

PT.	P-01 (2/9)	
Hecho por:	RF	06/01/2016
Revisado por:	ME	10/01/2016

**INMOBILIARIA INNOVA, S.A.**  
**MEMORANDUM DE PLANIFICACIÓN**  
**AUDITORÍA POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2015**

**3. Organización de la Compañía**

La Compañía se encuentra organizada bajo los siguientes departamentos:

- Administración
- Ventas
- Operaciones

**4. Sistemas de información**

El sistema que utiliza la compañía fue creado de acuerdo a las necesidades de la entidad.

**5. Principios contables**

La Compañía prepara sus estados financieros de acuerdo a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades.

- a) Obtener beneficios económicos y estos sean distribuidos entre sus accionistas

**Objetivos de la compañía**

- a) Garantizar un servicio de calidad a los arrendatarios
- b) Proporcionar confiabilidad en la información que produce
- c) Investigar el precio de estos servicios, con el fin de mantener la aceptación del valor de las rentas, considerando el sector en el cual se encuentran ubicados.
- d) Mantener protegidos los activos

PT.	P-01 (3/9)	
Hecho por:	RF	06/01/2016
Revisado por:	ME	10/01/2016

**INMOBILIARIA INNOVA, S.A.**  
**MEMORANDUM DE PLANIFICACIÓN**  
**AUDITORÍA POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2015**

- e) Generar fuentes de empleo, así como la generación de crecimiento profesional, moral e interno de sus empleados.
- f) Contribuir al desarrollo de la población a través del pago impuestos y tributos a los que se encuentra afecto.

**Identificación de eventos**

Se realizaron indagaciones con el Consejo de Administración para identificar si la Compañía realiza la identificación de eventos internos y externos para determinar los que puedan afectar el logro de sus objetivos, es decir los riesgos y las oportunidades con el fin de fijar objetivos.

Entre los factores internos que toma en cuenta, se encuentran:

**-Infraestructura:** El centro comercial es propiedad de la Compañía, fue construida en un lugar céntrico en la ciudad de Guatemala.

**Personal:** La compañía tiene planes de continuidad en operaciones por tiempo indefinido, por lo cual se esfuerza en retener al personal de los distintos departamentos, quienes conocen las operaciones de la compañía y tienen experiencia para realizar las diversas actividades.

PT.	P-01 (4/9)	
Hecho por:	RF	06/01/2016
Revisado por:	ME	10/01/2016

**INMOBILIARIA INNOVA, S.A.**  
**MEMORANDUM DE PLANIFICACIÓN**  
**AUDITORÍA POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2015**

**Procesos:** La compañía cuenta con manuales de procedimientos de las actividades y funciones claves en la suscripción de contratos de arrendamiento de los locales comerciales.

Entre los factores externos que la compañía toma en cuenta, se encuentran:  
**Económicos:** La compañía se encuentra ubicada en la ciudad capital de Guatemala, se considera la ciudad de mayor importancia económica en todo el país. Por tal motivo no se considera exista implicación de riesgo en la ubicación del centro comercial y que por algún acontecimiento económico importante pueda impactar negativamente las operaciones de la compañía.

**Medioambientales:** La ubicación del centro comercial es adecuada, debido al clima que existe en la ciudad capital, en el cual no se registra historial de acontecimientos naturales recientes, tales como huracanes, terremotos e inundaciones. Los riesgos ambientales a los que se encuentra expuesta son riesgos normales como los que cualquier otro tipo de industria se encuentra expuesta.

**Políticos:** No se considera un riesgo significativo, puesto que no existe historial reciente de golpes de estado o de inestabilidad política que pueda afectar en la prestación de servicios.

PT.	P-01 (5/9)	
Hecho por:	RF	06/01/2016
Revisado por:	ME	10/01/2016

**INMOBILIARIA INNOVA, S.A.**  
**MEMORANDUM DE PLANIFICACIÓN**  
**AUDITORÍA POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2015**

**Sociales:** Se considera que no existe algún fenómeno social que pueda afectar en la realización de los objetivos de la compañía.

**II. Estrategia de la auditoría**

1. Objetivos de la auditoría

▪ Objetivo general

El Consejo de Administración, solicitó a Navarro & Asociados, S.C. realizar la auditoría al rubro de Ingresos de Inmobiliaria Innova, S.A. por el periodo del 01 de enero al 31 de diciembre 2015. De conformidad con la base contable que utiliza la compañía para la elaboración de los estados financieros y en especial el rubro de Ingresos.

Por lo cual el objetivo de la auditoría es emitir opinión sobre la razonabilidad del rubro de acuerdo a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades.

▪ Objetivos específicos:

- a) Establecer la exactitud matemática de los registros contables del rubro de Ingresos en los libros principales y registros auxiliares.
- b) Determinar la existencia de las partidas del estado de resultados y la ocurrencia de las transacciones registradas en el rubro de Ingresos.

PT.	P-01 (6/9)	
Hecho por:	RF	06/01/2016
Revisado por:	ME	10/01/2016

**INMOBILIARIA INNOVA, S.A.**  
**MEMORANDUM DE PLANIFICACIÓN**  
**AUDITORÍA POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2015**

- c) Determinar que todas las transacciones que debieron haberse registrado en el rubro de Ingresos, se encuentren incluidas en el estado de resultados.
- d) Determinar si existe segregación de funciones en el rubro.
- e) Determinar si existe adecuada supervisión en la celebración de los contratos de arrendamiento.
- f) Comprobar si la compañía cumple con las aseveraciones sobre el rubro de Ingresos en los estados financieros.
- g) Comprobar la adecuada presentación de las partidas en los estados financieros y sus respectivas notas.

2. Determinación de la materialidad

El rubro de Ingresos asciende a Q.2,482,040. Ver cifras en el Estado del Resultado **PPC 1**, página 81

Para la auditoría hemos determinado un porcentaje de importancia relativa del 2% sobre el monto total del rubro por el saldo al 31 de diciembre 2015, por lo tanto el monto de la materialidad determinada asciende a Q49,641.00 .

La materialidad representa el monto máximo que planificamos aceptar como errores no corregidos a nivel de Ingresos en su conjunto y que no tendrán efecto sobre la auditoría y en su caso, en los estados financieros.

PT.	P-01 (7/9)	
Hecho por:	RF	06/01/2016
Revisado por:	ME	10/01/2016

**INMOBILIARIA INNOVA, S.A.**  
**MEMORANDUM DE PLANIFICACIÓN**  
**AUDITORÍA POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2015**

Ver cálculo de la materialidad en papel de trabajo P-02 en página 69. A continuación, se presenta un resumen de dicho cálculo:

Descripción	Cifras
Ingresos	2,482,040
Base para el cálculo	<b>2,482,040</b>
Porcentaje utilizado	2%
Materialidad para el rubro	49,641

**3. Enfoque de la auditoría**

Con base a la evaluación de la eficacia operativa de los controles y la evaluación de los riesgos que puedan afectar el rubro de Ingresos, se determinará la naturaleza, oportunidad y alcance de los procedimientos de auditoría a realizar en el rubro.

**4. Procedimientos sustantivos**

Para llevar a cabo las pruebas sustantivas, se buscará respuesta a aquellas diferencias que sobrepasen la importancia relativa planificada.

**5. Enfoque del muestreo**

El enfoque del muestreo a realizar en el proceso de la auditoría es no estadístico, mediante la selección a juicio del auditor, cuyo objetivo será obtener una muestra representativa del universo examinado.

PT.	P-01 (8/9)	
Hecho por:	RF	06/01/2016
Revisado por:	ME	10/01/2016

**INMOBILIARIA INNOVA, S.A.**  
**MEMORANDUM DE PLANIFICACIÓN**  
**AUDITORÍA POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2015**

Estaremos también tomando en consideración la estratificación en función del valor monetario de las partidas, con la finalidad de que el margen de error que pudiera existir no sea representativo.

6. Administración del trabajo

Presupuesto de tiempo e integrantes del equipo de auditoría

Lic. Jorge Navarro	Socio a cargo
Licda. María Estrada	Gerente de auditoría
Lic. Roberto Fuentes	Encargado

Equipo que cuenta con experiencia suficiente en el ramo que opera el cliente. Además de haber recibido capacitaciones en cuanto a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades y sobre Normas Internacionales de Auditoría.

7. Honorarios profesionales

Los honorarios profesionales por la realización del encargo de auditoría al rubro de ingresos ascienden a Q 50,000.00 determinados de la siguiente forma:

PT.	P-01 (9/9)	
Hecho por:	RF	06/01/2016
Revisado por:	ME	10/01/2016

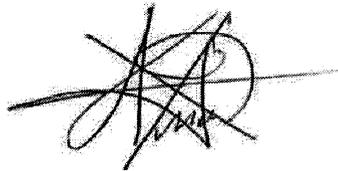
**INMOBILIARIA INNOVA, S.A.**  
**MEMORANDUM DE PLANIFICACIÓN**  
**AUDITORÍA POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2015**

Nombre	Horas a Invertir	Tarifa por Hora Q.	Costo Total Q.	Ganancia Firma	Total
Lic. Jorge Navarro	15	600	9,000.00	7,981.00	16,981.00
Licda. María Estrada	25	300	7,500.00	6,651.00	14,151.00
Lic. Roberto Fuentes	50	200	10,000.00	8,868.00	18,868.00
<b>Total</b>	<b>90</b>		<b><u>26,500.00</u></b>	<b><u>23,500.00</u></b>	<b><u>50,000.00</u></b>

**Informes a entregar**

Como producto de nuestra auditoría, entregaremos los siguientes informes:

- El Informe de Auditor Independiente.
- El rubro de ingresos auditado y las notas de revelación a dicho rubro.
- Carta a la Gerencia para el mejoramiento de los procedimientos relacionados con el rubro.



Lic. Roberto Fuentes  
Encargado de Auditoría

PT.	P-02 (1/3)	
Hecho por:	RF	07/01/2016
Revisado por:	ME	10/01/2016

**INMOBILIARIA INNOVA, S.A.**  
**CÁLCULO DE LA MATERIALIDAD**  
**AUDITORÍA POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2015**  
**(Cifras expresadas en quetzales)**

**Objetivo**

Documentar el criterio adoptado para el cálculo de la materialidad, la cual se usará para planificar y realizar los procedimientos de auditoría, se debe determinar el límite de errores que el auditor permitirá, a partir del cual la información puede ser material.

**Alcance**

Rubro de ingresos del 01 de enero al 31 de diciembre 2015

**Procedimientos y resultados obtenidos**

- Se solicitaron los estados financieros al 31 de diciembre de 2015
- Se revisaron los cálculos aritméticos en los estados financieros
- Se identificó el rubro de ingresos, el cual se tomó como base para el cálculo de la materialidad.
- Se detalla el resultado obtenido de los cálculos

Descripción	Ingresos Q.	Ref
-------------	----------------	-----

Saldo al 31 de diciembre de 2015	<u>2,482,040</u>		PPC 1
Montos anuales	<u>2,482,040</u>		
Porcentaje de medición	2.00%		
Mínimo	0.50%		
Máximo	<u>1.00%</u>		
	<u><b>49,641</b></u>		

**Importancia relativa preliminar**

	49,641
Materialidad de planificación	49,641
Error tolerable (60% max.)	29,784.48
Error claramente sin consecuente (2% max.)	992.82

PT.	P-02 (2/3)	
Hecho por:	RF	07/01/2016
Revisado por:	ME	10/01/2016

**INMOBILIARIA INNOVA, S.A.**  
**CÁLCULO DE LA MATERIALIDAD**  
**AUDITORÍA POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2015**  
**(Cifras expresadas en quetzales)**

El juicio sobre si el porcentaje para el cálculo de la materialidad es adecuado, es fundamentado en la evaluación de los siguientes factores:

Factor	Razonamiento	Riesgo
Factores relevantes del sector normativo	En el mercado en el cual presta servicios Inmobiliaria Innova, S.A., existen varias empresas, sin embargo la ubicación, la afluencia vehicular y las instalaciones del inmueble han logrado posicionarse en el mercado. La empresa se encuentra regulada en aspectos fiscales por la Superintendencia de Administración Tributaria.	Bajo
Naturaleza de la entidad	La compañía no cuenta con estructura organizacional compleja (Ver Página 47) la fuente de ingresos se fundamenta en los servicios que presta por el arrendamiento de bienes inmuebles (locales comerciales), con quienes mantiene contratos de arrendamiento por un periodo de 2 años aproximadamente.	Bajo
Selección y aplicación de políticas contables por la entidad	Las políticas contables que la entidad ha establecido en el rubro de ingresos están de acuerdo a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades.	Bajo
Objetivos y estrategias de la entidad	Los responsables del gobierno de la entidad definen los objetivos y estrategias que la compañía utilizará de manera conservadora, toman en cuenta el riesgo de negocio. Contando con un departamento de comercialización y departamento legal que se encarga de verificar los contratos suscritos con los clientes y el servicio a prestar.	Bajo

PT.	P-02 (3/3)	
Hecho por:	RF	07/01/2016
Revisado por:	ME	10/01/2016

**INMOBILIARIA INNOVA, S.A.**  
**CÁLCULO DE LA MATERIALIDAD**  
**AUDITORÍA POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2015**  
**(Cifras expresadas en quetzales)**

Factor	Razonamiento	Riesgo
Medición y revisión de evolución financiera de la entidad	Los encargados del gobierno de la entidad han implementado indicadores sobre la evolución de la información financiera y no financiera, así como la elaboración de ratios, estadísticas, tendencias, análisis de información entre periodos comparativos, elaboran presupuesto de manera anual, el cual es analizado de forma mensual.	Bajo

**Porcentajes para cálculo de materialidad**

Conclusión sobre el riesgo	Porcentaje mínimo	Porcentaje máximo
Riesgo bajo	1	2
Riesgo moderado	3	5
Riesgo alto	6	10

Porcentaje seleccionado: 2%, el cual se encuentra dentro del porcentaje aceptable cuando el riesgo es bajo.



Lic. Roberto Fuentes  
Encargado de Auditoría

PT.	P-03	
Hecho por:	RF	06/01/2016
Revisado por:	ME	08/01/2016

**INMOBILIARIA INNOVA, S.A.**  
**CONFIRMACIÓN DE INDEPENDENCIA**  
**AUDITORÍA POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2015**  
**(Cifras expresadas en quetzales)**

Confirmamos que en la realización de la auditoría del rubro de ingresos de la Inmobiliaria Innovadora, S.A. por el período terminado el 31 DE DICIEMBRE DE 2015, NO tenemos ningún interés financiero, directo o indirecto, con dicho cliente de auditoría, que afecte nuestra independencia de interés personal.

Nombre profesional	Fecha inicio de trabajo	Firma
Lic. Jorge Navarro (Socio)	05/01/2016	
Licda. María Estrada (Gerente)	05/01/2016	
Roberto Fuentes (Encargado)	05/01/2016	
Ana Sandoval (Asistente)	05/01/2016	
Daniel Castro (Asistente)	05/01/2016	

PT.	P-04	
Hecho por:	RF	12/01/2016
Revisado por:	ME	18/01/2016

**INMOBILIARIA INNOVA, S.A.**  
**LECTURA DE ACTAS**  
**AUDITORÍA POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2015**  
**(Cifras expresadas en quetzales)**

Acta No.	Fecha	Folio No.	Ref.	Asuntos Importantes
<b>Asamblea General de Accionistas</b>				
1-15.	16/02/2015	30-40		No existen acuerdos tomados por el Consejo de Accionistas, que influyan en el rubro de Ingresos.

Autorización de la Superintendencia de Administración Tributaria 30-mayo-2014

Autorización del Registro Mercantil 30-mayo-2014

Acta No.	Fecha	Folio No.	Ref.	Asuntos Importantes
<b>Consejo de Administración</b>				
1-15.	16/02/2015	30-40		No existen acuerdos tomados por el Consejo de Administración que influyan en el rubro de Ingresos.

Autorización de la Superintendencia de Administración Tributaria 30-mayo-2014

Autorización del Registro Mercantil 30-mayo-2014



Lic. Roberto Fuentes  
Encargado de Auditoría

PT.	P-05 (1/3)	
Hecho por:	RF	18/01/2016
Revisado por:	ME	14/02/2016

**INMOBILIARIA INNOVA, S.A.**  
**CUESTIONARIO DE CONTROL INTERNO**  
**RUBRO DE INGRESOS**  
**AUDITORÍA POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

Se programó y se realizó entrevista con el Gerente General para determinar los controles en el área de ingresos y establecer el ambiente de control con la finalidad de garantizar la adecuada documentación y establecimiento de normativas para la administración y registro de los ingresos.

Procedimientos		Si	No	n/a	Comentario	REF
1	¿Existe manual de procedimientos de ingresos por arrendamientos aprobado por la Administración?		X		Al personal se le da únicamente instrucciones de forma verbal.	I-02 No.1
2	¿Los nuevos contratos de arrendamiento están debidamente autorizados, por personal responsable?	X			Son autorizados por el Gerente de Ventas y el Gerente General	
3	¿Los contratos de arrendamientos describen los precios y condiciones pactados con el cliente?	X				
4	¿Existe listado actualizado de precios de arrendamiento mensual por metro cuadrado aprobado por la administración?	X				
5	¿Los documentos como facturas, notas de credito, notas de debito están autorizados por la Administración Tributaria?	X				I-06-1

PT.	P-05 (2/3)	
Hecho por:	RF	18/01/2016
Revisado por:	ME	14/02/2016

**INMOBILIARIA INNOVA, S.A.**  
**CUESTIONARIO DE CONTROL INTERNO**  
**RUBRO DE INGRESOS**

**AUDITORÍA POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

Procedimientos		Si	No	n/a	Comentario	REF
6	¿Existen en el sistema informático relacionado con los ingresos roles específicos de operación y de consulta?	X				
7	¿Los cambios en los precios de los arrendamientos son aprobados y documentados por la gerencia general?	X				
8	¿Los documentos que soportan los ingresos como recibos de caja, facturas, y otros están prenumerados?	X				
9	¿Las facturas emitidas consignan claramente: 1. Nombre del arrendatario, 2. NIT, 3. Fecha, 4. Código del local, 5. Periodo de arrendamiento, 6. Valor en letras y detalle de los servicios?	X				
10	¿Las tareas de elaboración de contratos, facturación, cobro y contabilidad son realizadas por personal diferente de cada departamento?	X				

PT.	P-05 (3/3)	
Hecho por:	RF	18/01/2016
Revisado por:	ME	14/02/2016

**INMOBILIARIA INNOVA, S.A.**  
**CUESTIONARIO DE CONTROL INTERNO**  
**RUBRO DE INGRESOS**  
**AUDITORÍA POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

Procedimientos	Si	No	n/a	Comentario	REF
11 ¿Se elaboran concializaciones mensuales de los ingresos según contabilidad y las declaraciones del impuesto al valor agregado?		X		Esta función no se encuentra asignada.	I-02 No.2
12 ¿Las pólizas contables de ingresos la autoriza el contador general?	X				
13 ¿Existe un departamento o unidad específica para el area de archivo y custodia de los contratos de arrendamiento?	X				
14 ¿El sistema contable cuenta con accesos informaticos de operación diferentes a los de consulta?	X				
15 ¿Cada factura cuenta con referencia del recibo de caja emitido?	X			Se tienen recibos de caja pre numerados.	
16 ¿Se actualiza la información de los clientes por lo menos una vez al año?	X				

Nivel de confianza del sistema de control interno de la Entidad del rubro de

ALTO (X)  
MODERADO ( )  
BAJO ( )



Personal que respondió el cuestionario: Lic. Carlos López Fuentes  
Gerente General

PT.	P-06 (1/3)	
Hecho por:	RF	18/01/2016
Revisado por:	ME	24/01/2016

**INMOBILIARIA INNOVA, S.A.**  
**NARRATIVA DE INGRESOS**  
**AUDITORÍA POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2015**  
**(Cifras expresadas en quetzales)**

**Objetivo**

- Dejar evidencia sobre los procedimientos utilizados por la Administración para la salvaguarda de los ingresos.
- Ser la base para la realización de nuestro trabajo sustantivo en el rubro de ingresos.

**Alcance**

Proceso implementado en el rubro de ingresos al 31 de diciembre de 2015.

**Procedimientos realizados**

El día 18 de enero de 2016 se entrevistó al personal de Inmobiliaria Innova, S.A., de las áreas siguientes:

- Encargado de Comercialización
- Encargado del Departamento Legal
- Encargado de Cobros
- Encargado de Facturación
- Contador General

Sobre los procesos implementados los cuales se detallan adelante.

**Resultados obtenidos**

**Inicio de una nueva transacción**

El inicio de una nueva transacción se realiza a través de una solicitud por parte de la persona individual o jurídica interesada en arrendar el inmueble, quien debe presentar la información siguiente:

- Solicitud
- Nombramiento del representante legal (persona jurídica)
- Documento único de identificación DPI
- Patente de comercio y de empresa

PT.	P-06 (2/3)	
Hecho por:	RF	18/01/2016
Revisado por:	ME	24/01/2016

**INMOBILIARIA INNOVA, S.A.**  
**NARRATIVA DE INGRESOS**  
**AUDITORÍA POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2015**  
**(Cifras expresadas en quetzales)**

Los inmuebles ofrecidos se dividen en:

- Locales
- Kioscos
- Áreas para eventos especiales

El Encargado de Comercialización se encarga de evaluar al futuro cliente, tomando en cuenta la estructura física del local, la fachada, la línea de negocios, el área de mercadeo.

Para lo cual se llena una ficha de contrato con los datos del solicitante y la documentación correspondiente la cual es trasladada con la documentación correspondiente para aprobación, así:

- La ficha de contrato debe ser aprobada por el Gerente de Ventas y el Gerente General. **P-07 página 80.**

Al obtener la aprobación se traslada la documentación al departamento legal, quien procede a verificar la documentación obtenida y formalizar el contrato a través del protocolo en escritura pública dejando establecido la renta de acuerdo a los metros cuadrados, plazo, servicios de mantenimiento. **P-07 página 80**

El departamento legal elabora un control de los locales, áreas o kioscos que se encuentran ocupados, junto con la descripción del cliente.

En dicho informe también se reflejan los locales o kioscos que no se encuentran ocupados, por lo general son llamados punto muerto, luego de realizar un estudio del área se determina la falta de tránsito de personas o la ubicación influye en el mismo.

PT.	P-06 (3/3)	
Hecho por:	RF	18/01/2016
Revisado por:	ME	24/01/2016

**INMOBILIARIA INNOVA, S.A.**  
**NARRATIVA DE INGRESOS**  
**AUDITORÍA POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2015**  
**(Cifras expresadas en quetzales)**

**Ingreso de información a los sistemas operativos**

Al obtener el contrato de arrendamiento el Encargado del Departamento Legal traslada al Jefe de cobros una copia, quien se encarga de ingresar al sistema de control la identificación general, número del local, nombre comercial, razón social, fecha de ingreso, fecha del contrato y vigencia del mismo.

**Emisión de facturas**

El Encargado de Facturación emite las facturas en serie de forma mensual a través del sistema, adicional a esto genera un reporte de las facturas emitidas la cual traslada al Jefe de Cobros para su seguimiento. P-05 página 80.

Las facturas son enviadas a los inquilinos, por medio del mensajero.

El cliente puede presentarse al departamento de caja a cancelar la factura entregándole en ese momento recibo de caja, o bien realizar el depósito a la cuenta bancaria y enviar los datos para la emisión del recibo de caja respectivo.

Las notas de crédito que sean emitidas deben contar con la firma del Gerente General.

Se obtuvo entendimiento del proceso que la administración ha diseñado para el adecuado registro y administración de los ingresos al 31 de diciembre de 2015, el objetivo al inicio de realizar este documento fue alcanzado satisfactoriamente



Lic. Roberto Fuentes  
Encargado de Auditoría

INMOBILIARIA INNOVA, S.A.

INGRESOS

PRUEBA DE CUMPLIMIENTO CONTRATOS

AUDITORIA POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Cifras expresadas en quetzales)

Se realizó prueba de cumplimiento en la suscripción de los contratos; con la finalidad de probar la eficacia en los controles establecidos.

PT.	P-05
Hecho por:	DC
Revisado por:	RF
	23/01/2016
	27/01/2016

No.	Cliente	Contrato	Fecha	No. Escritura	Local	Plazo	Vigencia		Renta	Atributos						
							Del	Al		a	b	c	d	e	f	
1	& Te, S.A.	20-2014	15/07/2014	21	Kiosco 1 primer nivel	3 años	<input checked="" type="checkbox"/>	01/08/2014	31/07/2017	3,038	<input checked="" type="checkbox"/>					
2	Almacenes Belen Ltda.	15-2013	31/10/2013	190	Local E. primer nivel	2 años	<input checked="" type="checkbox"/>	01/01/2014	31/12/2016	2,025	<input checked="" type="checkbox"/>					
3	Boutique Siempre, S.A.	45-2014	10/06/2015	34	Local I. primer nivel	3 años	<input checked="" type="checkbox"/>	31/12/2014	30/06/2018	5,306	<input checked="" type="checkbox"/>					
4	Tonita Solares Carney				Local L. primer nivel	3 años	<input checked="" type="checkbox"/>	01/07/2015		1,975	<input checked="" type="checkbox"/>					
5	Cambio, S.A.	68-2014	30/09/2014	221	Local AE. segundo nivel	3 años	<input checked="" type="checkbox"/>	01/11/2014	30/10/2016	9,000	<input checked="" type="checkbox"/>					
6	Banco Ciudad de Guatemala, S.A.	32-2013	23/03/2013	67	Local AI. segundo nivel	4 años	<input checked="" type="checkbox"/>	01/05/2013	30/04/2017	10,000	<input checked="" type="checkbox"/>					
7	Altasa Guatemala, S.A.	08-2014.	30/01/2014	70	Kiosco 10. segundo nivel	3 años	<input checked="" type="checkbox"/>	30/03/2014	28/02/2017	3,341	<input checked="" type="checkbox"/>					
8	AGOMO, S.A.	26-2013	27/02/2013	281	Local A-3. tercer nivel	2 años	<input checked="" type="checkbox"/>	01/07/2013	30/06/2015	4,137	<input checked="" type="checkbox"/>					
9	Carlos Alberto Bamaca Juarez	89-2013	29/12/2013	5	Food court 3er nivel	3 años	<input checked="" type="checkbox"/>	31/12/2013	31/12/2016	10,513	<input checked="" type="checkbox"/>					

**Atributos**

- a Patente de comercio y de empresa
- b Fotocopia de DPI
- c Acta notarial de representante legal
- d Cancelación de depósito anticipado y primer renta
- e Ficha de contrato con firma del Gerente General y Gerente de Ventas
- f Contrato de arrendamiento



I-02 página 91

I-02 página 91

98%

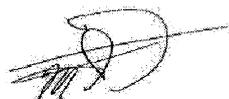
**CONCLUSIÓN**

Resultado de la prueba de cumplimiento de atributos en la suscripción de contratos de arrendamiento, se estima que puede depositarse confianza en los controles establecidos, se determinó un cumplimiento al 98% en dos atributos y en los atributos restantes el 100% fueron cumplidos.

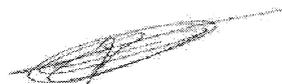
**INMOBILIARIA INNOVA, S.A.**  
**ESTADO DEL RESULTADO**  
Del 01 de enero al 31 de diciembre 2015  
(Cifras expresadas en quetzales)

Ingresos		<u>2,482,040</u>
Margen bruto		2,482,040
(-) Gastos de operación		
Gastos de venta	753,237.00	
Gastos de administración	<u>882,000.00</u>	<u>1,635,237</u>
Ganancia antes de Impuesto		846,803
Impuesto Sobre la Renta		<u>166,542</u>
Utilidad Neta		<u><u>680,261</u></u>  ER

El infrascrito Perito Contador registrado en la Superintendencia de Administración Tributaria, SAT, con el registro número 12345, CERTIFICA: Que el ESTADO DEL RESULTADO que antecede, presenta en el resultado de las operaciones de Inmobiliaria Innova, S.A. al 31 de diciembre de 2015.



Manuel Pérez  
Contador General  
Registro 12345



Carlos Alberto Contreras  
Representante Legal

**INMOBILIARIA INNOVA, S. A.**

**Notas a los estados financieros**

Al 31 de diciembre 2015

**1. Constitución y operaciones**

Inmobiliaria Innova, S.A. (la “compañía”) fue constituida conforme las leyes de la República de Guatemala el 25 de abril de 1998 para operar por tiempo indefinido. Su principal actividad es la prestación de servicio de arrendamiento de bienes inmuebles, así como la prestación de servicios relacionados a la administración y mantenimiento de los mismos. La Compañía es propiedad de inversionistas guatemaltecos.

**2. Bases de preparación**

a) Declaración de cumplimiento

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

b) Bases de medición

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

c) Moneda de presentación

El rubro de ingresos esta expresado en quetzales (Q), la moneda de curso legal en la República de Guatemala. Al 31 de diciembre de 2015 los tipos de cambio de referencia del Banco de Guatemala y del mercado bancario de divisas estaban alrededor de Q.7.63237=US\$1.00

### **3. Políticas contables significativas**

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

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

#### **I. Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos por servicios se reconocen en el estado del resultado, por el método de lo devengado.

**INMOBILIARIA INNOVA, S. A.**  
**INGRESOS**  
**REPORTE DE OCUPACIONES DEL INMUEBLE**  
**AUDITORIA AL 31 DE DICIEMBRE 2015**

**PPC 2**  
**(1/2)**

**Objetivo**

Obtener detalle de la ocupación de los locales y kioscos de acuerdo a los contratos celebrados por la administración.

No.	Cliente	Local	Ubicación	Renta Mensual
1	& Te, S.A.	Kiosco 1	Primer nivel	3,038
2	Academia de Lenguas Maya, S.A.	Local A	Primer nivel	1,414
3	Zapatos de Guatemala, S.A.	Locales B-C	Primer nivel	14,000
4	Leonor Silva Aldana	Local D	Primer nivel	3,364
5	Almacenes Belen Ltda.	Local E	Primer nivel	2,025
6	Almacenes Caiman, S.A.	Local F	Primer nivel	10,241
7	Altasa Guatemala, S.A.	Local G	Primer nivel	15,000
8	Altasa Guatemala, S.A.	Local H	Primer nivel	4,785
9	Boutique Siempre, S.A.	Local I	Primer nivel	5,306
10	ANDRACAS, S.A.	Local J	Primer nivel	2,025
11	Ana Carmelina Pamela Cintay	Kiosco 3	Primer nivel	2,025
12	Satelite R, S.A.	Kiosco 6	Primer nivel	567
13	Tonita Solares Camey	Local L	Primer nivel	1,975
14	Marcan, S.A.	Local AA	Segundo nivel	8,000
15	ABC del Roble, S.A.	Local AB	Segundo nivel	8,750
16	Todo Deportes, S.A.	Local AD	Segundo nivel	7,395
17	Cambio, S.A.	Local AE	Segundo nivel	9,000
18	Truli Camb, S.A.	Local AF	Segundo nivel	2,025
19	Barbara Cambray Barlam	Local AG	Segundo nivel	7,625
20	Bimbano, S.A.	Local AH	Segundo nivel	7,400
21	Banco Ciudad de Guatemala, S.A.	Local AI	Segundo nivel	10,000
22	Banco del Pueblo, S.A.	Local AJ	Segundo nivel	6,008

**INMOBILIARIA INNOVA, S. A.**

INGRESOS

REPORTE DE OCUPACIONES DEL INMUEBLE

AUDITORÍA POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

PPC 2

(2/2)

No.	Cliente	Local	Ubicación	Renta Mensual
23	Banco El Continente, S.A.	Local AK	Segundo nivel	15,000
24	Academia de Lenguas Maya, S.A.	Local AL	Segundo nivel	2,600
25	Altasa Guatemala, S.A.	Kiosco 10	Segundo nivel	3,341
26	Zona Internet de Guatemala, S.A.	Local AM	Segundo nivel	3,240
27	Electricos Tauro, S.A.	Local A-1	Tercer nivel	9,837
28	Agencia Guatemalteca, S.A.	Local A-2	Tercer nivel	8,545
29	AGOMO, S.A.	Local A-3	Tercer nivel	4,137
30	Espacio muerto	Local A-4	Tercer nivel	
31	Espacio muerto	Local A-5	Tercer nivel	
32	Preparados Alimentos, S.A.		Food court 3er nivel	2,025
33	Bebidas Brinch		Food court 3er nivel	2,025
34	Guatemala Aparecil, S.A.		Food court 3er nivel	16,000
35	Carlos Alberto Bamaca Juarez		Food court 3er nivel	10,513
36	Carla Ramirez de León		Food court 3er nivel	2,025
37	Marimar, S.A.		Food court 3er nivel	5,157
38	Maria José Estrade Riva		Food court 3er nivel	2,025

Fuente: Datos obtenidos del reporte ocupaciones del inmueble, proporcionado por la Administración

**INMOBILIARIA INNOVA, S.A.**  
**CENTRALIZADORA DE RESULTADOS**  
**AUDITORÍA POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**  
 (Cifras expresadas en quetzales)

<b>PT.</b>	<b>ER</b>	
Hecho por:	RF	16/01/2016
Revisado por:	ME	18/02/2016

Descripción	Saldo al 31/12/2015 Según contabilidad	Ajustes y/o Reclasificaciones		Saldo al 31/12/2015 Según auditoría	Ref.
		Debe	Haber		
Ingresos	2,482,040	-	32,618	2,514,658	
<b>Total ingresos</b>	<b>2,482,040</b>	-		<b>2,514,658</b>	
	^			^	
Gastos de venta	753,237	-	-	753,237	
Gastos de administración	882,000	-	-	882,000	
Utilidad antes de Impuesto	846,803	-		879,421	
Impuesto Sobre la Renta	166,542	-	2,283	168,825	
<b>Utilidad del período</b>	<b>680,261</b>	-		<b>710,596</b>	<b>PPC1</b>
	^			^	

PT.	I
Hecho por:	RF 01/02/2016
Revisado por:	ME 29/02/2016

**INMOBILIARIA INNOVA, S.A.**  
SUMARIA DE INGRESOS  
AUDITORÍA POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DICIEMBRE DE 2015  
(Cifras expresadas en quetzales)

Descripción	REF	Saldo según contabilidad 31/12/2015	Ajustes y Reclasificación		Saldos según auditoría 31/12/2015
			Debe	Haber	
Arrendamientos de Locales	I-03	2,457,252		32,618	2,489,870
Arrendamientos - Espacios Eventuales	I-04	35,692			35,692
Descuentos Arrendamientos	I-05	10,904			10,904
<b>Ingresos</b>		<b>2,482,040</b>		<b>32,618</b>	<b>2,514,658</b>
					ER 2,514,658

**CONCLUSIONES:**

Con base a nuestra revisión de acuerdo a Normas Internacionales de auditoría hemos determinado que los saldos que presenta el rubro de ingresos son razonables del 01 de enero al 31 de diciembre 2015, posterior a realizar los respectivos ajustes y reclasificaciones, los cuales fueron aceptados por la Administración de la Compañía.

**INMOBILIARIA INNOVA, S.A.**

PROGRAMA DE TRABAJO

RUBRO DE INGRESOS

AUDITORÍA POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2015

PT.	I-01 (1/3)	
Hecho por:	RF	16/01/2016
Revisado por:	ME	29/02/2016

**Objetivos**

Verificar la existencia de los ingresos
Verificar que los ingresos pertenecen a la empresa
Verificar que las transacciones se hallan registrado en su totalidad
Verificar que los saldos esten adecuadamente registrados
Cerciorarse de que los ingresos obtenidos corresponden al periodo

No.	Procedimientos	Ref.	Iniciales y Fecha	Página
	<b>Aseveración - Integridad</b>			
1	Obtenga la integración de las facturas emitidas por arrendamiento de locales y compare los datos con el libro mayor.	<b>I-03</b>	DC 05/02/2016	93
1.1	Obtenga un detalle de los registros mensuales del libro mayor y compare con la integración de las facturas obtenidas.	<b>I-03-1</b>	DC 05/02/2016	105
1.2	Obtenga un detalle de los contratos de arrendamiento suscritos y las rentas pactadas y realice una prueba de razonabilidad de los ingresos facturados.	<b>I-03-2</b>	AS 14/02/2016	106
1.3	Verificar la dependencia de los ingresos determinando el número de clientes y su respectivo porcentaje de participación en los ingresos totales.	<b>I-03-3</b>	AS 12/02/2016	108

**INMOBILIARIA INNOVA, S.A.**  
**PROGRAMA DE TRABAJO**  
**RUBRO DE INGRESOS**

PT.	I-01 (2/3)	
Hecho por:	RF	16/01/2016
Revisado por:	ME	29/02/2016

**AUDITORÍA POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2015**

No.	Procedimientos	Ref.	Iniciales y Fecha	Página
2	Obtenga la integración de los ingresos por arrendamiento de espacios eventuales y compare los datos con el libro mayor.	I-04	AS 03/02/2016	110
3	Obtenga la integración de los descuentos por arrendamiento y compare los datos con el libro mayor	I-05	AS 12/02/2016	111
<b>Aseveración - corte</b>				
4	Realice una verificación del registro de las cinco últimas facturas, notas de credito y notas de debito, tomando como base el último número de factura obtenido del periodo 2015.	I-06	AS 15/02/2016	112
4.1	Determine en que periodo fueron registradas las cinco facturas siguientes emitidas, despues del último número de factura obtenido del periodo 2015.	I-06	AS 15/02/2016	112
5	Obtenga el total de facturas emitidas en el periodo 2015 y verifique el correlativo de las mismas, verificando duplicados u omisiones.	I-07	DC 17/02/2016	115
6	Obtenga el libro de ventas y verifique la autorización por parte de la Superintendencia de Administración Tributaria.	I-08	DC 17/02/2016	119

**INMOBILIARIA INNOVA, S.A.**  
**PROGRAMA DE TRABAJO**  
**RUBRO DE INGRESOS**

<b>PT.</b>	<b>I-01 (3/3)</b>	
Hecho por:	RF	16/01/2016
Revisado por:	ME	29/02/2016

**AUDITORÍA POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2015**

No.	Procedimientos	Ref.	Iniciales y Fecha	Página
7	Obtenga el detalle total de facturación y determine una muestra de partidas y verificar: a) número de factura b) fecha de emisión c) nombre del cliente d) Valor e) número del recibo de caja f) número de depósito bancario g) valor depositado	<b>I-09</b>	DC 10/02/2016	120
8	Verifique la presentación y pago del Impuesto al Valor Agregado IVA.	<b>I-10</b>	AS 15/02/2016	123

Basados en los procedimientos realizados llevados a cabo, estamos satisfechos de que nuestros papeles de trabajo documentan apropiadamente el rubro de ingresos.



Lic. Roberto Fuentes  
Encargado de Auditoría

**INMOBILIARIA INNOVA, S.A.**  
**INGRESOS**  
**DEFICIENCIAS DE CONTROL INTERNO**  
**AUDITORIA AL 31 DE DICIEMBRE 2015**

PT.	I-02	
Hecho por:	DC	22/02/2016
Revisado por:	RF	23/02/2016

No.	Deficiencia	Ref.	Recomendación
1	No existe manual de procedimientos que describa lo relacionado con la iniciación, registro, control de los contratos de arrendamiento y registro de los ingresos.	P-05 1	Establecer manual que contenga los procedimientos que deban cumplir los encargados de iniciar y registrar en el sistema los contratos de arrendamiento.
2	No se realiza una conciliación mensual de los ingresos presentados en el diario mayor general y las declaraciones del Impuesto al Valor Agregado.	P-05 12 I-03-1	Asignar la función de revisar que el correlativo y el valor de las formas utilizadas se encuentren registradas integralmente en los libros contables y auxiliares.
3	Se verificó que no existe contrato de arrendamiento vigente por el local identificado como local L, primer nivel, el cual venció el 30/06/2015.	P-07	Realizar las gestiones necesarias a fin de suscribir el contrato de arrendamiento.

**INMOBILIARIA INNOVA, S.A.**  
INGRESOS

**DEFICIENCIAS DE CONTROL INTERNO**

**AUDITORÍA POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2015**

PT.	I-02	
Hecho por:	DC	22/02/2016
Revisado por:	RF	23/02/2016

No.	Deficiencia	Ref.	Recomendación
4	El expediente identificado con el contrato No.89-2013, posee la ficha de contrato la cual no se encuentra firmada por el Gerente General y Gerente de Ventas por el local identificado como Food Court 3er nivel del señor Carlos Alberto Bamaca Juarez.	<b>P-07</b>	Trasladar la ficha de contrato a firma de autorización y establecer las medidas necesarias a fin de verificar el cumplimiento de las autorizaciones establecidas.
5	Se verificó que existen facturas sin utilizar, las cuales no fueron anuladas y registradas en el libro de ventas.	<b>I-06</b>	Revisar el correlativo de las formas utilizadas y que las mismas se encuentren registradas íntegramente en los libros contables y auxiliares.
6	Se detectaron omisiones en el correlativo de las facturas emitidas, las cuales corresponden a facturas anuladas que no fueron registradas en el libro de ventas y las pólizas de diario respectivas.	<b>I-07</b>	Registrar en el libro de ventas y auxiliares el total de los documentos emitidos y anulados.

**NOTA**

Las deficiencias de control interno identificadas son comunicadas a la gerencia por medio de Carta a la Gerencia.

**INMOBILIARIA INNOVA, S.A.****INGRESOS****DETALLE DE INGRESOS POR ARRENDAMIENTO DE LOCALES****AUDITORIA POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2015**

(Cifras expresadas en quetzales)

PT.	I-03 (1/12)	
Hecho por:	DC	22/02/2016
Revisado por:	RF	23/02/2016

**Objetivo**

Dejar evidencia sobre la integridad de los ingresos registrados en el periodo sujeto a revisión.

**Procedimiento**

Se obtuvo la integración de los ingresos de acuerdo a la facturación emitida por este concepto durante el periodo del 01 de enero al 31 de diciembre 2015.

Fecha	Documento	Serie	Número	Cliente	Monto (Q.)
01/01/2015	Factura	A	36099	& Te, S.A.	3,037.50
01/01/2015	Factura	A	36101	Academia de Lenguas Maya, S.A.	1,413.53
01/01/2015	Factura	A	36102	Zapatos de Guatemala, S.A.	14,000.00
01/01/2015	Factura	A	36103	Leonor Silva Aldana	3,363.75
01/01/2015	Factura	A	36104	Preparados Alimentos, S.A.	2,025.00
01/01/2015	Factura	A	36105	Bebidas Brinch	2,025.00
01/01/2015	Factura	A	36106	Almacenes Belen Ltda.	2,025.00
01/01/2015	Factura	A	36107	Almacenes Caiman, S.A.	10,241.00
01/01/2015	Factura	A	36108	Altasa Guatemala, S.A.	15,000.00
01/01/2015	Factura	A	36109	Altasa Guatemala, S.A.	4,785.42
01/01/2015	Factura	A	36110	Boutique Siempre, S.A.	5,305.91
01/01/2015	Factura	A	36111	Guatemala Aparecil, S.A.	16,000.00
01/01/2015	Factura	A	36112	Carlos Alberto Bamaca Juarez	10,512.50
01/01/2015	Factura	A	36113	Carla Ramirez de León	2,025.00
01/01/2015	Factura	A	36114	ANDRACAS, S.A.	2,025.00
01/01/2015	Factura	A	36115	Marimar, S.A.	5,156.66
01/01/2015	Factura	A	36116	Ana Carmelina Pamela Cintay	2,025.00
01/01/2015	Factura	A	36117	Maria José Estrade Riva	2,025.00
01/01/2015	Factura	A	36118	Electricos Tauro, S.A.	9,836.64
01/01/2015	Factura	A	36119	Marcan, S.A.	8,000.00
01/01/2015	Factura	A	36120	ABC del Roble, S.A.	8,750.00
01/01/2015	Factura	A	36121	Todo Deportes, S.A.	7,395.30
01/01/2015	Factura	A	36122	Satelite R, S.A.	567.00
01/01/2015	Factura	A	36123	Cambio, S.A.	9,000.00
01/01/2015	Factura	A	36124	Truli Camb, S.A.	2,025.00
01/01/2015	Factura	A	36125	Barbara Cambray Barlam	7,625.00
01/01/2015	Factura	A	36126	Bimbano, S.A.	7,400.16
01/01/2015	Factura	A	36127	Banco Ciudad de Guatemala, S.A.	10,000.00
01/01/2015	Factura	A	36128	Banco del Pueblo, S.A.	6,007.50
01/01/2015	Factura	A	36129	Banco El Continente, S.A.	15,000.00
10/01/2015	Factura	A	36130	Academia de Lenguas Maya, S.A.	2,704.59
10/01/2015	Factura	A	36131	Altasa Guatemala, S.A.	3,341.26
<b>Sub-total</b>					<b>200,644</b>

①

^

PT.	I-03 (2/12)	
Hecho por:	DC	22/02/2016
Revisado por:	RF	23/02/2016

**INMOBILIARIA INNOVA, S.A.**

**INGRESOS**

**DETALLE DE INGRESOS POR ARRENDAMIENTO DE LOCALES**

**AUDITORÍA POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2015**

(Cifras expresadas en quetzales)

Fecha	Documento	Serie	Número	Cliente	Monto (Q.)
01/02/2015	Factura	A	36132	& Te, S.A.	3,037.50
01/02/2015	Factura	A	36133	Academia de Lenguas Maya, S.A.	1,413.53
01/02/2015	Factura	A	36134	Academia de Lenguas Maya, S.A.	2,704.59
01/02/2015	Factura	A	36135	Zapatos de Guatemala, S.A.	14,000.00
01/02/2015	Factura	A	36136	Leonor Silva Aldana	3,363.75
01/02/2015	Factura	A	36137	Preparados Alimentos, S.A.	2,025.00
01/02/2015	Factura	A	36138	Bebidas Brinch	2,025.00
01/02/2015	Factura	A	36139	Almacenes Belen Ltda.	2,025.00
01/02/2015	Factura	A	36140	Almacenes Caiman, S.A.	10,241.00
01/02/2015	Factura	A	36141	Altasa Guatemala, S.A.	15,000.00
01/02/2015	Factura	A	36142	Altasa Guatemala, S.A.	4,785.42
01/02/2015	Factura	A	36143	Boutique Siempre, S.A.	5,305.91
01/02/2015	Factura	A	36144	Guatemala Aparecil, S.A.	16,000.00
01/02/2015	Factura	A	36145	Carlos Alberto Bamaca Juarez	10,512.50
01/02/2015	Factura	A	36146	Carla Ramirez de León	2,025.00
01/02/2015	Factura	A	36147	ANDRACAS, S.A.	2,025.00
01/02/2015	Factura	A	36148	Marimar, S.A.	5,156.66
01/02/2015	Factura	A	36149	Ana Carmelina Pamela Cintay	2,025.00
01/02/2015	Factura	A	36150	Maria José Estrade Riva	2,025.00
01/02/2015	Factura	A	36151	Electricos Tauro, S.A.	9,836.64
01/02/2015	Factura	A	36152	Marcan, S.A.	8,000.00
01/02/2015	Factura	A	36153	ABC del Roble, S.A.	8,750.00
01/02/2015	Factura	A	36154	Todo Deportes, S.A.	7,395.30
01/02/2015	Factura	A	36155	Satelite R, S.A.	567.00
01/02/2015	Factura	A	36156	Cambio, S.A.	9,000.00
01/02/2015	Factura	A	36157	Truli Camb, S.A.	2,025.00
01/02/2015	Factura	A	36158	Barbara Cambray Barlam	7,625.00
01/02/2015	Factura	A	36159	Bimbano, S.A.	7,400.16
01/02/2015	Factura	A	36160	Banco Ciudad de Guatemala, S.A.	10,000.00
01/02/2015	Factura	A	36161	Banco del Pueblo, S.A.	6,007.50
01/02/2015	Factura	A	36162	Banco El Continente, S.A.	15,000.00
<b>Sub-total</b>					<b>197,302</b>

①

^

PT.	I-03 (3/12)	
Hecho por:	DC	22/02/2016
Revisado por:	RF	23/02/2016

**INMOBILIARIA INNOVA, S.A.**  
**INGRESOS**  
**DETALLE DE INGRESOS POR ARRENDAMIENTO DE LOCALES**  
**AUDITORÍA POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2015**  
(Cifras expresadas en quetzales)

Fecha	Documento	Serie	Número	Cliente	Monto (Q.)
01/03/2015	Factura	A	36165	& Te, S.A.	3,037.50
01/03/2015	Factura	A	36166	Academia de Lenguas Maya, S.A.	1,378.63
01/03/2015	Factura	A	36167	Academia de Lenguas Maya, S.A.	2,637.81
01/03/2015	Factura	A	36168	Zapatos de Guatemala, S.A.	14,000.00
01/03/2015	Factura	A	36169	Leonor Silva Aldana	3,363.75
01/03/2015	Factura	A	36170	Preparados Alimentos, S.A.	2,025.00
01/03/2015	Factura	A	36171	Bebidas Brinch	2,025.00
01/03/2015	Factura	A	36172	Almacenes Belen Ltda.	2,025.00
01/03/2015	Factura	A	36173	Almacenes Caiman, S.A.	10,241.00
01/03/2015	Factura	A	36174	Altasa Guatemala, S.A.	3,341.26
01/03/2015	Factura	A	36175	Altasa Guatemala, S.A.	15,000.00
01/03/2015	Factura	A	36176	Boutique Siempre, S.A.	5,305.91
01/03/2015	Factura	A	36177	Guatemala Aparecil, S.A.	16,000.00
01/03/2015	Factura	A	36178	Carlos Alberto Bamaca Juarez	10,512.50
01/03/2015	Factura	A	36179	Carla Ramirez de León	2,025.00
01/03/2015	Factura	A	36180	ANDRACAS, S.A.	1,975.00
01/03/2015	Factura	A	36181	Marimar, S.A.	5,156.66
01/03/2015	Factura	A	36182	Ana Carmelina Pamela Cintay	2,025.00
01/03/2015	Factura	A	36183	Maria José Estrade Riva	2,025.00
01/03/2015	Factura	A	36184	Electricos Tauro, S.A.	9,836.64
01/03/2015	Factura	A	36185	Marcan, S.A.	8,000.00
01/03/2015	Factura	A	36186	ABC del Roble, S.A.	8,750.00
01/03/2015	Factura	A	36187	Todo Deportes, S.A.	7,395.30
01/03/2015	Factura	A	36188	Satelite R, S.A.	567.00
01/03/2015	Factura	A	36189	Cambio, S.A.	9,000.00
01/03/2015	Factura	A	36190	Truli Camb, S.A.	2,025.00
01/03/2015	Factura	A	36191	Barbara Cambray Barlam	7,625.00
01/03/2015	Factura	A	36192	Banco Ciudad de Guatemala, S.A.	10,000.00
01/03/2015	Factura	A	36193	Banco del Pueblo, S.A.	6,007.50
01/03/2015	Factura	A	36194	Banco El Continente, S.A.	15,000.00
10/03/2015	Factura	A	36196	Zona Internet de Guatemala, S.A.	3,240.00
10/03/2015	Factura	A	36197	Zona Internet de Guatemala, S.A.	3,240.00
10/03/2015	Factura	A	36198	Agencia Guatemalteca, S.A.	8,545.34
10/03/2015	Factura	A	36199	Agencia Guatemalteca, S.A.	8,545.34
10/03/2015	Factura	A	36200	Agencia Guatemalteca, S.A.	8,545.34
10/03/2015	Factura	A	36202	Altasa Guatemala, S.A.	4,785.42
10/03/2015	Factura	A	36203	Altasa Guatemala, S.A.	3,341.26
<b>Sub-total</b>					<b>228,549</b>

①

^

PT.	I-03 (4/12)	
Hecho por:	DC	22/02/2016
Revisado por:	RF	23/02/2016

**INMOBILIARIA INNOVA, S.A.**

**INGRESOS**

**DETALLE DE INGRESOS POR ARRENDAMIENTO DE LOCALES**

**AUDITORÍA POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2015**

(Cifras expresadas en quetzales)

Fecha	Documento	Serie	Número	Cliente	Monto (Q.)
01/04/2015	Factura	A	36205	& Te, S.A.	3,037.50
01/04/2015	Factura	A	36206	Academia de Lenguas Maya, S.A.	1,361.18
01/04/2015	Factura	A	36207	Academia de Lenguas Maya, S.A.	2,604.42
01/04/2015	Factura	A	36208	Zapatos de Guatemala, S.A.	14,000.00
01/04/2015	Factura	A	36209	Leonor Silva Aldana	3,363.75
01/04/2015	Factura	A	36210	Preparados Alimentos, S.A.	2,025.00
01/04/2015	Factura	A	36211	Bebidas Brinch	2,025.00
01/04/2015	Factura	A	36212	Almacenes Belen Ltda.	2,025.00
01/04/2015	Factura	A	36213	Almacenes Caiman, S.A.	10,241.00
01/04/2015	Factura	A	36214	Altasa Guatemala, S.A.	15,000.00
01/04/2015	Factura	A	36215	Altasa Guatemala, S.A.	4,785.42
01/04/2015	Factura	A	36216	Altasa Guatemala, S.A.	3,341.26
01/04/2015	Factura	A	36217	Boutique Siempre, S.A.	5,305.91
01/04/2015	Factura	A	36218	Guatemala Aparecil, S.A.	16,000.00
01/04/2015	Factura	A	36219	Carlos Alberto Bamaca Juarez	10,512.50
01/04/2015	Factura	A	36220	Carla Ramirez de León	2,025.00
01/04/2015	Factura	A	36221	ANDRACAS, S.A.	1,950.00
01/04/2015	Factura	A	36222	Marimar, S.A.	5,156.66
01/04/2015	Factura	A	36223	Ana Carmelina Pamela Cintay	2,025.00
01/04/2015	Factura	A	36224	Maria José Estrade Riva	2,025.00
01/04/2015	Factura	A	36225	Electricos Tauro, S.A.	9,836.64
01/04/2015	Factura	A	36226	Marcan, S.A.	8,000.00
01/04/2015	Factura	A	36227	ABC del Roble, S.A.	8,750.00
01/04/2015	Factura	A	36228	Todo Deportes, S.A.	7,395.30
01/04/2015	Factura	A	36229	Satelite R, S.A.	567.00
01/04/2015	Factura	A	36230	Cambio, S.A.	9,000.00
01/04/2015	Factura	A	36231	Truli Camb, S.A.	2,025.00
01/04/2015	Factura	A	36232	Barbara Cambray Barlam	7,625.00
01/04/2015	Factura	A	36233	Banco Ciudad de Guatemala, S.A.	10,000.00
01/04/2015	Factura	A	36234	Banco del Pueblo, S.A.	6,007.50
01/04/2015	Factura	A	36235	Banco El Continente, S.A.	15,000.00
10/04/2015	Factura	A	36236	Zona Internet de Guatemala, S.A.	3,240.00
10/04/2015	Factura	A	36237	Agencia Guatemalteca, S.A.	8,545.34
<b>Sub-total</b>					<b>204,801</b>

①

^

PT.	I-03 (5/12)	
Hecho por:	DC	22/02/2016
Revisado por:	RF	23/02/2016

**INMOBILIARIA INNOVA, S.A.**  
**INGRESOS**  
**DETALLE DE INGRESOS POR ARRENDAMIENTO DE LOCALES**  
**AUDITORÍA POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2015**  
(Cifras expresadas en quetzales)

Fecha	Documento	Serie	Número	Cliente	Monto (Q.)
01/05/2015	Factura	A	36240	& Te, S.A.	3,037.50
01/05/2015	Factura	A	36241	Academia de Lenguas Maya, S.A.	1,343.72
01/05/2015	Factura	A	36242	Academia de Lenguas Maya, S.A.	2,571.03
01/05/2015	Factura	A	36243	Zona Internet de Guatemala, S.A.	3,240.00
01/05/2015	Factura	A	36244	Zapatos de Guatemala, S.A.	14,000.00
01/05/2015	Factura	A	36245	Agencia Guatemalteca, S.A.	8,545.34
01/05/2015	Factura	A	36246	Leonor Silva Aldana	3,363.75
01/05/2015	Factura	A	36247	Preparados Alimentos, S.A.	2,025.00
01/05/2015	Factura	A	36248	Bebidas Brinch	2,025.00
01/05/2015	Factura	A	36249	Almacenes Belen Ltda.	2,025.00
01/05/2015	Factura	A	36250	Almacenes Caiman, S.A.	10,241.00
01/05/2015	Factura	A	36251	Altasa Guatemala, S.A.	3,341.26
01/05/2015	Factura	A	36252	Altasa Guatemala, S.A.	4,785.42
01/05/2015	Factura	A	36253	Boutique Siempre, S.A.	5,305.91
01/05/2015	Factura	A	36254	Guatemala Aparecil, S.A.	16,000.00
01/05/2015	Factura	A	36255	Carlos Alberto Bamaca Juarez	10,512.50
01/05/2015	Factura	A	36256	Carla Ramirez de León	2,025.00
01/05/2015	Factura	A	36257	ANDRACAS, S.A.	1,950.00
01/05/2015	Factura	A	36258	Marimar, S.A.	5,156.66
01/05/2015	Factura	A	36259	Ana Carmelina Pamela Cintay	2,025.00
01/05/2015	Factura	A	36260	Maria José Estrade Riva	2,025.00
01/05/2015	Factura	A	36261	Electricos Tauro, S.A.	9,836.64
01/05/2015	Factura	A	36262	Marcán, S.A.	8,000.00
01/05/2015	Factura	A	36263	ABC del Roble, S.A.	8,750.00
01/05/2015	Factura	A	36264	Todo Deportes, S.A.	7,395.30
01/05/2015	Factura	A	36265	Satelite R, S.A.	567.00
01/05/2015	Factura	A	36266	Cambio, S.A.	9,000.00
01/05/2015	Factura	A	36267	Truli Camb, S.A.	2,025.00
01/05/2015	Factura	A	36268	Barbara Cambray Barlam	7,625.00
01/05/2015	Factura	A	36269	Banco Ciudad de Guatemala, S.A.	10,000.00
01/05/2015	Factura	A	36270	Banco del Pueblo, S.A.	6,007.50
01/05/2015	Factura	A	36271	Banco El Continente, S.A.	15,000.00
10/05/2015	Factura	A	36273	Altasa Guatemala, S.A.	15,000.00
<b>Sub-total</b>					<b>204,751</b>

①

^

PT.	I-03 (6/12)	
Hecho por:	DC	22/02/2016
Revisado por:	RF	23/02/2016

**INMOBILIARIA INNOVA, S.A.**

**INGRESOS**

DETALLE DE INGRESOS POR ARRENDAMIENTO DE LOCALES  
AUDITORÍA POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2015  
(Cifras expresadas en quetzales)

Fecha	Documento	Serie	Número	Cliente	Monto (Q.)
01/06/2015	Factura	A	36274	& Te, S.A.	3,037.50
01/06/2015	Factura	A	36275	Academia de Lenguas Maya, S.A.	1,366.42
01/06/2015	Factura	A	36276	Academia de Lenguas Maya, S.A.	2,614.43
01/06/2015	Factura	A	36277	Zapatos de Guatemala, S.A.	14,000.00
01/06/2015	Factura	A	36278	AGOMO, S.A.	4,137.37
01/06/2015	Factura	A	36279	AGOMO, S.A.	4,137.37
01/06/2015	Factura	A	36280	AGOMO, S.A.	4,137.37
01/06/2015	Factura	A	36281	AGOMO, S.A.	4,137.37
01/06/2015	Factura	A	36282	AGOMO, S.A.	4,137.37
01/06/2015	Factura	A	36283	Leonor Silva Aldana	3,363.75
01/06/2015	Factura	A	36284	Preparados Alimentos, S.A.	2,025.00
01/06/2015	Factura	A	36285	Bebidas Brinch	2,025.00
01/06/2015	Factura	A	36286	Almacenes Belen Ltda.	2,025.00
01/06/2015	Factura	A	36287	Almacenes Caiman, S.A.	10,241.00
01/06/2015	Factura	A	36288	Altasa Guatemala, S.A.	15,000.00
01/06/2015	Factura	A	36289	Altasa Guatemala, S.A.	4,785.42
01/06/2015	Factura	A	36290	Boutique Siempre, S.A.	5,305.91
01/06/2015	Factura	A	36291	Guatemala Aparecil, S.A.	16,000.00
01/06/2015	Factura	A	36292	Carlos Alberto Bamaca Juarez	10,512.50
01/06/2015	Factura	A	36293	Carla Ramirez de León	2,025.00
01/06/2015	Factura	A	36294	ANDRACAS, S.A.	1,950.00
01/06/2015	Factura	A	36295	Marimar, S.A.	5,156.66
01/06/2015	Factura	A	36296	Ana Carmelina Pamela Cintay	2,025.00
01/06/2015	Factura	A	36297	Maria José Estrade Riva	2,025.00
01/06/2015	Factura	A	36298	Electricos Tauro, S.A.	9,836.64
01/06/2015	Factura	A	36299	Marcán, S.A.	8,000.00
01/06/2015	Factura	A	36300	ABC del Roble, S.A.	8,750.00
01/06/2015	Factura	A	36301	Todo Deportes, S.A.	7,395.30
01/06/2015	Factura	A	36302	Satelite R, S.A.	567.00
01/06/2015	Factura	A	36303	Cambio, S.A.	9,000.00
01/06/2015	Factura	A	36304	Truli Camb, S.A.	2,025.00
01/06/2015	Factura	A	36305	Barbara Cambay Barlam	7,625.00
01/06/2015	Factura	A	36306	Banco Ciudad de Guatemala, S.A.	10,000.00
01/06/2015	Factura	A	36307	Banco del Pueblo, S.A.	6,007.50
01/06/2015	Factura	A	36308	Banco El Continente, S.A.	15,000.00
02/06/2015	Factura	A	36309	Zona Internet de Guatemala, S.A.	3,240.00
02/06/2015	Factura	A	36310	Altasa Guatemala, S.A.	3,341.26
02/06/2015	Factura	A	36311	Carlos Alberto Bamaca Juarez	10,512.50
<b>Sub-total</b>					<b>227,471</b>

①

^

PT.	I-03 (7/12)	
Hecho por:	DC	22/02/2016
Revisado por:	RF	23/02/2016

**INMOBILIARIA INNOVA, S.A.**

**INGRESOS**

**DETALLE DE INGRESOS POR ARRENDAMIENTO DE LOCALES**

**AUDITORÍA POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2015**

(Cifras expresadas en quetzales)

Fecha	Documento	Serie	Número	Ciente	Monto (Q.)
01/07/2015	Factura	A	36312	& Te, S.A.	3,037.50
01/07/2015	Factura	A	36313	Academia de Lenguas Maya, S.A.	1,369.91
01/07/2015	Factura	A	36314	Academia de Lenguas Maya, S.A.	2,621.12
01/07/2015	Factura	A	36315	Zona Internet de Guatemala, S.A.	3,240.00
01/07/2015	Factura	A	36316	Zapatos de Guatemala, S.A.	14,000.00
01/07/2015	Factura	A	36317	Leonor Silva Aldana	3,363.75
01/07/2015	Factura	A	36318	Preparados Alimentos, S.A.	2,025.00
01/07/2015	Factura	A	36319	Almacenes Belen Ltda.	2,025.00
01/07/2015	Factura	A	36320	Almacenes Caiman, S.A.	10,241.00
01/07/2015	Factura	A	36321	Altasa Guatemala, S.A.	15,000.00
01/07/2015	Factura	A	36322	Altasa Guatemala, S.A.	4,785.42
01/07/2015	Factura	A	36323	Boutique Siempre, S.A.	5,305.91
01/07/2015	Factura	A	36324	Guatemala Aparecil, S.A.	16,000.00
01/07/2015	Factura	A	36325	Carlos Alberto Bamaca Juarez	10,512.50
01/07/2015	Factura	A	36326	Carla Ramirez de León	2,025.00
01/07/2015	Factura	A	36327	ANDRACAS, S.A.	1,950.00
01/07/2015	Factura	A	36328	Marimar, S.A.	5,156.66
01/07/2015	Factura	A	36329	Maria José Estrade Riva	2,025.00
01/07/2015	Factura	A	36330	Marcan, S.A.	8,000.00
01/07/2015	Factura	A	36331	ABC del Roble, S.A.	8,750.00
01/07/2015	Factura	A	36332	Todo Deportes, S.A.	7,167.05
01/07/2015	Factura	A	36333	Satelite R, S.A.	567.00
01/07/2015	Factura	A	36334	Cambio, S.A.	9,000.00
01/07/2015	Factura	A	36335	Truli Camb, S.A.	2,025.00
01/07/2015	Factura	A	36336	Banco Ciudad de Guatemala, S.A.	10,000.00
01/07/2015	Factura	A	36337	Banco del Pueblo, S.A.	6,007.50
01/07/2015	Factura	A	36338	Banco El Continente, S.A.	15,000.00
04/07/2015	Factura	A	36339	Todo Deportes, S.A.	250.00
04/07/2015	Factura	A	36340	Todo Deportes, S.A.	6,200.00
07/07/2015	Factura	A	36341	Barbara Cambray Barlam	7,625.00
10/07/2015	Factura	A	36342	Electricos Tauro, S.A.	9,836.64
18/07/2015	Factura	A	36343	Altasa Guatemala, S.A.	3,341.26
21/07/2015	Factura	A	36344	Zona Internet de Guatemala, S.A.	3,240.00
<b>Sub-total</b>					<b>201,693</b>

①

^

PT.	I-03 (8/12)	
Hecho por:	DC	22/02/2016
Revisado por:	RF	23/02/2016

**INMOBILIARIA INNOVA, S.A.**

**INGRESOS**

**DETALLE DE INGRESOS POR ARRENDAMIENTO DE LOCALES**

**AUDITORÍA POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2015**

(Cifras expresadas en quetzales)

Fecha	Documento	Serie	Número	Cliente	Monto (Q.)
01/08/2015	Factura	A	36345	& Te, S.A.	3,037.50
01/08/2015	Factura	A	36346	Academia de Lenguas Maya, S.A.	1,361.18
01/08/2015	Factura	A	36347	Academia de Lenguas Maya, S.A.	2,604.42
01/08/2015	Factura	A	36348	Zona Internet de Guatemala, S.A.	3,240.00
01/08/2015	Factura	A	36349	Zapatos de Guatemala, S.A.	14,000.00
01/08/2015	Factura	A	36350	AGOMO, S.A.	4,137.37
01/08/2015	Factura	A	36351	Leonor Silva Aldana	3,363.75
01/08/2015	Factura	A	36352	Preparados Alimentos, S.A.	2,025.00
01/08/2015	Factura	A	36353	Almacenes Belen Ltda.	2,025.00
01/08/2015	Factura	A	36354	Almacenes Caiman, S.A.	10,241.00
01/08/2015	Factura	A	36355	Altasa Guatemala, S.A.	15,000.00
01/08/2015	Factura	A	36356	Altasa Guatemala, S.A.	4,785.42
01/08/2015	Factura	A	36357	Altasa Guatemala, S.A.	3,341.26
01/08/2015	Factura	A	36358	Boutique Siempre, S.A.	5,305.91
01/08/2015	Factura	A	36359	Guatemala Aparecil, S.A.	16,000.00
01/08/2015	Factura	A	36360	Carlos Alberto Bamaca Juarez	10,512.50
01/08/2015	Factura	A	36361	Carla Ramirez de León	2,025.00
01/08/2015	Factura	A	36362	Tonita Solares Camey	1,950.00
01/08/2015	Factura	A	36363	Tonita Solares Camey	1,950.00
01/08/2015	Factura	A	36364	ANDRACAS, S.A.	1,950.00
01/08/2015	Factura	A	36365	Marimar, S.A.	5,156.66
01/08/2015	Factura	A	36366	Maria José Estrade Riva	2,025.00
01/08/2015	Factura	A	36367	Electricos Tauro, S.A.	9,836.64
01/08/2015	Factura	A	36368	Marcan, S.A.	8,000.00
01/08/2015	Factura	A	36369	ABC del Roble, S.A.	8,750.00
01/08/2015	Factura	A	36370	Todo Deportes, S.A.	7,395.30
01/08/2015	Factura	A	36371	Todo Deportes, S.A.	6,450.00
01/08/2015	Factura	A	36372	Satelite R, S.A.	567.00
01/08/2015	Factura	A	36373	Cambio, S.A.	9,000.00
01/08/2015	Factura	A	36374	Truli Camb, S.A.	2,025.00
01/08/2015	Factura	A	36375	Barbara Cambray Barlam	7,625.00
01/08/2015	Factura	A	36376	Banco del Pueblo, S.A.	6,007.50
01/08/2015	Factura	A	36377	Banco El Continente, S.A.	17,595.80
17/08/2015	Factura	A	36378	Banco Ciudad de Guatemala, S.A.	10,000.00
<b>Sub-total</b>					<b>209,289</b>

①

^

PT.	I-03 (9/12)	
Hecho por:	DC	22/02/2016
Revisado por:	RF	23/02/2016

**INMOBILIARIA INNOVA, S.A.**

**INGRESOS**

**DETALLE DE INGRESOS POR ARRENDAMIENTO DE LOCALES**

**AUDITORÍA POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2015**

(Cifras expresadas en quetzales)

Fecha	Documento	Serie	Número	Cliente	Monto (Q.)
01/09/2015	Factura	A	36382	& Te, S.A.	3,037.50
01/09/2015	Factura	A	36383	Academia de Lenguas Maya, S.A.	1,368.16
01/09/2015	Factura	A	36384	Academia de Lenguas Maya, S.A.	2,617.78
01/09/2015	Factura	A	36385	Zona Internet de Guatemala, S.A.	3,240.00
01/09/2015	Factura	A	36386	Zapatos de Guatemala, S.A.	14,000.00
01/09/2015	Factura	A	36387	AGOMO, S.A.	4,137.37
01/09/2015	Factura	A	36388	AGOMO, S.A.	4,137.37
01/09/2015	Factura	A	36389	Leonor Silva Aldana	3,363.75
01/09/2015	Factura	A	36390	Preparados Alimentos, S.A.	2,025.00
01/09/2015	Factura	A	36391	Almacenes Belen Ltda.	2,025.00
01/09/2015	Factura	A	36392	Almacenes Caiman, S.A.	10,241.00
01/09/2015	Factura	A	36393	Altasa Guatemala, S.A.	15,000.00
01/09/2015	Factura	A	36394	Altasa Guatemala, S.A.	4,785.42
01/09/2015	Factura	A	36395	Altasa Guatemala, S.A.	3,341.26
01/09/2015	Factura	A	36396	Boutique Siempre, S.A.	5,305.91
01/09/2015	Factura	A	36397	Guatemala Aparecil, S.A.	16,000.00
01/09/2015	Factura	A	36398	Carlos Alberto Bamaca Juarez	10,512.50
01/09/2015	Factura	A	36399	Carla Ramirez de León	2,025.00
01/09/2015	Factura	A	36400	Tonita Solares Camey	1,960.00
01/09/2015	Factura	A	36401	ANDRACAS, S.A.	1,950.00
01/09/2015	Factura	A	36402	Marimar, S.A.	5,156.66
01/09/2015	Factura	A	36403	Maria José Estrade Riva	2,025.00
01/09/2015	Factura	A	36404	Electricos Tauro, S.A.	9,836.64
01/09/2015	Factura	A	36405	Marcan, S.A.	8,000.00
01/09/2015	Factura	A	36406	ABC del Roble, S.A.	8,750.00
01/09/2015	Factura	A	36407	Todo Deportes, S.A.	7,395.30
01/09/2015	Factura	A	36408	Todo Deportes, S.A.	6,450.00
01/09/2015	Factura	A	36409	Satelite R, S.A.	567.00
01/09/2015	Factura	A	36410	Cambio, S.A.	9,000.00
01/09/2015	Factura	A	36411	Truli Camb, S.A.	2,025.00
01/09/2015	Factura	A	36412	Barbara Cambray Barlam	7,625.00
01/09/2015	Factura	A	36413	Banco Ciudad de Guatemala, S.A.	10,000.00
01/09/2015	Factura	A	36414	Banco del Pueblo, S.A.	6,007.50
01/09/2015	Factura	A	36415	Banco El Continente, S.A.	15,000.00
<b>Sub-total</b>					<b>208,911</b>

①

^

PT.	I-03 (10/12)	
Hecho por:	DC	22/02/2016
Revisado por:	RF	23/02/2016

**INMOBILIARIA INNOVA, S.A.**

**INGRESOS**

**DETALLE DE INGRESOS POR ARRENDAMIENTO DE LOCALES**

**AUDITORÍA POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2015**

(Cifras expresadas en quetzales)

Fecha	Documento	Serie	Número	Cliente	Monto (Q.)
01/10/2015	Factura	A	36416	& Te. S.A.	3.037.50
01/10/2015	Factura	A	36417	Academia de Lenguas Maya, S.A.	1.378.63
01/10/2015	Factura	A	36418	Academia de Lenguas Maya, S.A.	2.637.81
01/10/2015	Factura	A	36419	Zona Internet de Guatemala, S.A.	3.240.00
01/10/2015	Factura	A	36420	Zapatos de Guatemala, S.A.	14.000.00
01/10/2015	Factura	A	36421	AGOMO, S.A.	4.137.37
01/10/2015	Factura	A	36423	Leonor Silva Aldana	3.363.75
01/10/2015	Factura	A	36424	Preparados Alimentos, S.A.	2.025.00
01/10/2015	Factura	A	36425	Almacenes Belen Ltda.	2.025.00
01/10/2015	Factura	A	36426	Almacenes Caiman, S.A.	10.241.00
01/10/2015	Factura	A	36427	Altasa Guatemala, S.A.	15.000.00
01/10/2015	Factura	A	36428	Altasa Guatemala, S.A.	4.785.42
01/10/2015	Factura	A	36429	Altasa Guatemala, S.A.	3.341.26
01/10/2015	Factura	A	36430	Boutique Siempre, S.A.	5.305.91
01/10/2015	Factura	A	36431	Guatemala Aparecil, S.A.	16.000.00
01/10/2015	Factura	A	36432	Carlos Alberto Bamaca Juarez	10.512.50
01/10/2015	Factura	A	36433	Carla Ramirez de León	2.025.00
01/10/2015	Factura	A	36434	Tonita Solares Camey	1.975.00
01/10/2015	Factura	A	36435	ANDRACAS, S.A.	1.950.00
01/10/2015	Factura	A	36436	ANDRACAS, S.A.	1.950.00
01/10/2015	Factura	A	36437	ANDRACAS, S.A.	1.950.00
01/10/2015	Factura	A	36438	Marimar, S.A.	5.156.66
01/10/2015	Factura	A	36439	Maria José Estrade Riva	2.025.00
01/10/2015	Factura	A	36440	Electricos Tauro, S.A.	9.836.64
01/10/2015	Factura	A	36441	Marcan, S.A.	8.000.00
01/10/2015	Factura	A	36442	ABC del Roble, S.A.	8.750.00
01/10/2015	Factura	A	36443	Todo Deportes, S.A.	7.395.30
01/10/2015	Factura	A	36444	Todo Deportes, S.A.	6.450.00
01/10/2015	Factura	A	36445	Satelite R, S.A.	567.00
01/10/2015	Factura	A	36446	Cambio, S.A.	9.000.00
01/10/2015	Factura	A	36447	Truli Camb, S.A.	2.025.00
01/10/2015	Factura	A	36448	Barbara Cambray Barlam	7.625.00
01/10/2015	Factura	A	36449	Banco Ciudad de Guatemala, S.A.	10.000.00
01/10/2015	Factura	A	36450	Banco del Pueblo, S.A.	6.007.50
01/10/2015	Factura	A	36451	Banco El Continente, S.A.	15.000.00
01/10/2015	Factura	A	36452	Banco El Continente, S.A.	16.000.00
<b>Sub-total</b>					<b>224,719</b>

①

^

PT.	I-03 (11/12)	
Hecho por:	DC	22/02/2016
Revisado por:	RF	23/02/2016

**INMOBILIARIA INNOVA, S.A.**

**INGRESOS**

**DETALLE DE INGRESOS POR ARRENDAMIENTO DE LOCALES**

**AUDITORÍA POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2015**

(Cifras expresadas en quetzales)

Fecha	Documento	Serie	Número	Cliente	Monto (Q.)
01/11/2015	Factura	A	36453	& Te, S.A.	3,037.50
01/11/2015	Factura	A	36454	Academia de Lenguas Maya, S.A.	1,378.63
01/11/2015	Factura	A	36455	Academia de Lenguas Maya, S.A.	2,637.81
01/11/2015	Factura	A	36456	Zona Internet de Guatemala, S.A.	3,240.00
01/11/2015	Factura	A	36457	Zapatos de Guatemala, S.A.	14,000.00
01/11/2015	Factura	A	36458	AGOMO, S.A.	4,137.37
01/11/2015	Factura	A	36459	Leonor Silva Aldana	3,363.75
01/11/2015	Factura	A	36460	Preparados Alimentos, S.A.	2,025.00
01/11/2015	Factura	A	36461	Almacenes Belen Ltda.	2,025.00
01/11/2015	Factura	A	36462	Almacenes Caiman, S.A.	10,241.00
01/11/2015	Factura	A	36463	Altasa Guatemala, S.A.	15,000.00
01/11/2015	Factura	A	36464	Altasa Guatemala, S.A.	4,785.42
01/11/2015	Factura	A	36465	Altasa Guatemala, S.A.	3,341.26
01/11/2015	Factura	A	36466	Boutique Siempre, S.A.	5,305.91
01/11/2015	Factura	A	36467	Guatemala Aparecil, S.A.	16,000.00
01/11/2015	Factura	A	36468	Carlos Alberto Bamaca Juarez	10,512.50
01/11/2015	Factura	A	36469	Carla Ramirez de León	2,025.00
01/11/2015	Factura	A	36470	Tonita Solares Camey	1,975.00
01/11/2015	Factura	A	36471	Marimar, S.A.	5,156.66
01/11/2015	Factura	A	36472	María José Estrade Riva	2,025.00
01/11/2015	Factura	A	36473	Electricos Tauro, S.A.	9,836.64
01/11/2015	Factura	A	36474	Marcan, S.A.	8,000.00
01/11/2015	Factura	A	36475	ABC del Roble, S.A.	8,750.00
01/11/2015	Factura	A	36476	Todo Deportes, S.A.	7,395.30
01/11/2015	Factura	A	36477	Todo Deportes, S.A.	6,450.00
01/11/2015	Factura	A	36478	Satelite R, S.A.	567.00
01/11/2015	Factura	A	36479	Cambio, S.A.	9,000.00
01/11/2015	Factura	A	36480	Truli Camb, S.A.	2,025.00
01/11/2015	Factura	A	36481	Barbara Cambray Barlam	7,625.00
01/11/2015	Factura	A	36482	Banco Ciudad de Guatemala, S.A.	10,000.00
01/11/2015	Factura	A	36483	Banco del Pueblo, S.A.	6,007.50
<b>Sub-total</b>					<b>187,869</b>

①

^

PT.	I-03 (12/12)	
Hecho por:	DC	22/02/2016
Revisado por:	RF	23/02/2016

**INMOBILIARIA INNOVA, S.A.**

**INGRESOS**

**DETALLE DE INGRESOS POR ARRENDAMIENTO DE LOCALES**

**AUDITORÍA POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2015**

(Cifras expresadas en quetzales)

Fecha	Documento	Serie	Número	Cliente	Monto (Q.)
01/12/2015	Factura	A	36489	& Te, S.A.	3,037.50
01/12/2015	Factura	A	36490	Academia de Lenguas Maya, S.A.	1,368.16
01/12/2015	Factura	A	36491	Academia de Lenguas Maya, S.A.	2,617.78
01/12/2015	Factura	A	36492	Zapatos de Guatemala, S.A.	14,000.00
01/12/2015	Factura	A	36488	AGOMO, S.A.	4,137.37
01/12/2015	Factura	A	36493	Leonor Silva Aldana	3,363.75
01/12/2015	Factura	A	36494	Preparados Alimentos, S.A.	2,025.00
01/12/2015	Factura	A	36495	Almacenes Belen Ltda.	2,025.00
01/12/2015	Factura	A	36496	Altasa Guatemala, S.A.	15,000.00
01/12/2015	Factura	A	36497	Altasa Guatemala, S.A.	4,785.42
01/12/2015	Factura	A	36498	Altasa Guatemala, S.A.	3,341.26
01/12/2015	Factura	A	36499	Boutique Siempre, S.A.	5,305.91
01/12/2015	Factura	A	36500	Guatemala Aparecil, S.A.	16,000.00
01/12/2015	Factura	A	36501	Carla Ramirez de León	2,025.00
01/12/2015	Factura	A	36502	Tonita Solares Camey	1,975.00
01/12/2015	Factura	A	36503	Marimar, S.A.	5,156.66
01/12/2015	Factura	A	36504	Maria José Estrade Riva	2,025.00
01/12/2015	Factura	A	36487	Electricos Tauro, S.A.	7,246.64
01/12/2015	Factura	A	36505	Marcan, S.A.	8,000.00
01/12/2015	Factura	A	36486	ABC del Roble, S.A.	8,750.00
01/12/2015	Factura	A	36484	Todo Deportes, S.A.	7,395.30
01/12/2015	Factura	A	36485	Todo Deportes, S.A.	6,450.00
01/12/2015	Factura	A	36506	Satelite R, S.A.	567.00
01/12/2015	Factura	A	36507	Cambio, S.A.	9,000.00
01/12/2015	Factura	A	36508	Truli Camb, S.A.	2,025.00
01/12/2015	Factura	A	36509	Barbara Cambray Barlam	7,625.00
01/12/2015	Factura	A	36510	Banco Ciudad de Guatemala, S.A.	10,000.00
01/12/2015	Factura	A	36511	Banco del Pueblo, S.A.	6,007.50
<b>Sub-total</b>				①	<b>161,255</b>

Total de Ingresos arrendamiento locales según fa	Σ①	2,457,255
Total de Ingresos según contabilidad	I-01	2,457,252
Diferencia		<u>3</u>

**INMOBILIARIA INNOVA, S. A.**  
INGRESOS

CONCILIACIÓN DE FACTURACIÓN Vrs. REGISTROS CONTABLES  
AUDITORÍA POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015  
(Cifras expresadas en quetzales)

PT.	I-03-1
Hecho por.	AS
Revisado por.	RF
	05/02/2016
	16/02/2016

**Objetivo**

Realizar conciliación entre la facturación emitida y los registros contables, para establecer la integridad de la base, a efecto de validar el uso para el desarrollo de nuestros procedimientos de auditoría.

**Procedimiento Realizado**

1. Se solicitó al Contador General, la integración de los ingresos facturados en cada mes, así como el saldo reportado en el libro mayor.
2. Se realizó un estrato por mes de las facturas emitidas y el porcentaje que representa de los ingresos.
3. Se realizó cotejo de los dos registros a fin de determinar el grado de cumplimiento en la revisión de conciliación entre reportes.

Estrato	Límite inferior	Límite superior	No. Registros	% registros	Ref	Monto Q	% subtotal Ingresos	Segun Registros Contables Q	Ref	Variación	%
			<b>a</b>	<b>b = (a/422)</b>		<b>c</b>	<b>d = (c/total Ingresos)</b>	<b>e</b>		<b>f = (c-e)</b>	<b>g</b>
1	01/01/2015	01/02/2015	32	8%	I-03 (1/12)	200,644	8%	213,329		12,685	6%
2	01/02/2015	01/03/2015	31	7%	I-03 (2/12)	197,302	8%	209,985		12,683	6%
3	01/03/2015	01/04/2015	37	9%	I-03 (3/12)	228,549	9%	215,596		(12,953)	-6%
4	01/04/2015	01/05/2015	33	8%	I-03 (4/12)	204,801	8%	208,939		4,138	2%
5	01/05/2015	01/06/2015	33	8%	I-03 (5/12)	204,751	8%	208,888		4,137	2%
6	01/06/2015	01/07/2015	38	9%	I-03 (6/12)	227,471	9%	206,784		(20,687)	-10%
7	01/07/2015	01/08/2015	33	8%	I-03 (7/12)	201,693	8%	205,831		4,138	2%
8	01/08/2015	01/09/2015	34	8%	I-03 (8/12)	209,289	8%	206,693		(2,596)	-1%
9	01/09/2015	01/10/2015	34	8%	I-03 (9/12)	208,911	8%	204,774		(4,137)	-2%
10	01/10/2015	01/11/2015	36	8%	I-03 (10/12)	224,719	9%	220,819		(3,900)	-2%
11	01/11/2015	01/12/2015	31	7%	I-03 (11/12)	187,869	8%	189,819		1,950	1%
12	01/12/2015	01/01/2016	28	7%	I-03 (12/12)	161,255	8%	165,795		4,540	3%
<b>Totales</b>			<b>400</b>			<b>2,457,264</b>	<b>99%</b>	<b>2,457,252</b>	<b>I-01</b>	<b>(2)</b>	<b>0%</b>
			<b>A</b>			<b>A</b>		<b>A</b>		<b>A</b>	

**Nota**

De acuerdo a las pruebas realizadas a la integración de facturas y los registros contables se determino que existe variación en los ingresos los cuales no son conciliados de forma adecuada **I-02 No. 2 (Página 91)**

INMOBILIARIA INNOVA, S. A.  
 INGRESOS  
 PRUEBA DE RAZONABILIDAD  
 AUDITORIA POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015  
 (Cifras expresadas en quetzales)

PT.	I-03-2 (1/2)	
Hecho por:	AS	14/02/2016
Revisado por:	RF	22/02/2016

Objetivo:  
 Verificar que los contratos suscrites con los clientes correspondan a los ingresos registrados en el periodo según el reporte de facturación.

Procedimiento:  
 1. Se obtuvo el detalle de la ocupación de los locales y kioscos del centro comercial  
 2. Se realizó una suma total de ingresos anuales por cliente de acuerdo a la facturación obtenida  
 3. Se realizó una comparación de la proyección realizada de acuerdo a los contratos suscrites y los ingresos registrados.

Nº.	Cliente	Ref	Renta Mensual Q.	Meses	Ingresos Por Cliente	Ref	Ingresos según Facturación Q.	Variación	%	Comentario de la Administración	Ref
			a	b	c=(a*b)		d	e=(c-d)			
1	I & Te, S.A.	PPC-2	3,038	12	36,450	I-04	36,450	-	0%		
2	Academia de Lenguas Maya, S.A.	PPC-2	1,414	12	16,962						
24	Academia de Lenguas Maya, S.A.	PPC-2	2,800	12	31,200.00						
	<b>Total Academia de Lenguas</b>				48,162	I-04	48,075	- 87	0%		
3	Zapatos de Guatemala, S.A.	PPC-2	14,000	12	168,000	I-04	168,000	-	0%		
4	Leonor Silva Aldana	PPC-2	3,364	12	40,365	I-04	40,365	-	0%		
5	Almacenes Belen Ltda.	PPC-2	2,025	12	24,300	I-04	24,300	-	0%		
6	Almacenes Caiman, S.A.	PPC-2	10,241	12	122,892	I-04	112,651	- 10,241	-9%	No se registro el ingreso del mes de diciembre 2015.	A/JR-1
7	Altasa Guatemala, S.A.	PPC-2	15,000	12	180,000						
8	Altasa Guatemala, S.A.	PPC-2	4,785	12	57,426						
25	Altasa Guatemala, S.A.	PPC-2	3,341	12	40,095						
	<b>Total Altasa Guatemala, S.A.</b>				277,520	I-04	277,520	-	0%		
9	Boutique Siempre, S.A.	PPC-2	5,306	12	63,671	I-04	63,671	-	0%		
10	ANDRACAS, S.A.	PPC-2	2,025	12	24,300	I-04	23,575	- 725	-3%	Immaterial	
11	Ana Carmelina Pamela Cintay	PPC-2	2,025	6	12,150	I-04	12,150	-	0%		
12	Satelle R, S.A.	PPC-2	5,67	12	6,804	I-04	6,804	-	0%		
13	Tonita Solares Camney	PPC-2	1,975	6	11,850	I-04	11,785	- 65	-1%	Immaterial	
14	Marcan, S.A.	PPC-2	8,000	12	96,000	I-04	96,000	-	0%		
15	ABC del Roble, S.A.	PPC-2	8,750	12	105,000	I-04	105,000	-	0%		
16	Todo Deportes, S.A.	PPC-2	7,395	12	88,744	I-04	88,515	- 229	0%		
17	Cambio, S.A.	PPC-2	6,450	6	38,700	I-04	38,700	-	0%		
18	Trui Camb, S.A.	PPC-2	9,000	12	108,000	I-04	108,000	-	0%		
19	Barbara Cambay Barlam	PPC-2	2,025	12	24,300	I-04	24,300	-	0%		
20	Bimbano, S.A.	PPC-2	7,400	2	14,800	I-04	14,800	-	0%		
21	Banco Ciudad de Guatemala, S.A.	PPC-2	10,000	12	120,000	I-04	120,000	-	0%		
22	Banco del Pueblo, S.A.	PPC-2	6,008	12	72,090	I-04	72,090	-	0%		
23	Banco El Continente, S.A.	PPC-2	15,000	12	180,000	I-04	168,596	- 11,404	-7%	No se registro el ingreso del mes de diciembre 2015.	A/JR-1
26	Zona Internet de Guatemala, S.A.	PPC-2	3,240	12	38,880	I-04	35,640	- 3,240	-9%	No se registro el ingreso del mes de diciembre 2015.	A/JR-1
27	Elctricos Tauro, S.A.	PPC-2	9,620	12	115,440	I-04	115,447	7	0%		

PT.	I-03-2 (2/2)
Hecho por:	AS 14/02/2016
Revisado por:	RF 22/02/2016

No.	Cliente	Ref	Renta Mensual Q.	Meses	Ingresos Por Cliente	Ref	Ingresos según Facturación Q.	Variación	%	Comentario de la Administración	Ref
			a	b	c = (a*b)		d	e = (c-d)			
28	Agencia Guatemalteca S.A.	PPC-2	8,545	5	42,727	I-04	42,727	-	0%		
29	AGOMO, S.A.	PPC-2	4,137	12	49,648	I-04	45,511	- 4,137	-9%	No se registro el ingreso del mes de diciembre 2015.	AJR-1
30	Preparados Alimentos, S.A.	PPC-2	2,025	12	24,300	I-04	24,300	-	0%		
31	Bebidas Brinch	PPC-2	2,025	6	12,150	I-04	12,150	-	0%		
32	Guatemala Aparecil, S.A.	PPC-2	16,000	12	192,000	I-04	192,000	-	0%		
33	Carlos Alberto Barmaca Juarez	PPC-2	10,513	12	126,150	I-04	126,150	-	0%		
34	Carla Ramirez de León	PPC-2	2,025	12	24,300	I-04	24,300	-	0%		
35	Marimar, S.A.	PPC-2	5,157	12	61,880	I-04	61,880	-	0%		
36	Maria José Estrade Riva	PPC-2	2,025	12	24,300	I-04	24,300	-	0%		
					<b>2,813,056</b>		<b>2,457,252</b>				

**Conclusión**

Existen ingresos por renta del mes de diciembre 2015 los cuales no fueron facturas y registrados siendo los siguientes:

Almacenes Caiman, S.A.	10,241
Banco El Continente, S.A.	15,000
Zona Internet de Guatemala, S.A.	3,240
Agomo, S.A.	4,137
<b>32,618</b>	<b>AJR No. 1 (Página 124)</b>

**INMOBILIARIA INNOVA, S.A.****INGRESOS****DETALLE DE INGRESOS POR CLIENTE****AUDITORÍA POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

(Cifras expresadas en quetzales)

<b>PT.</b>	<b>I-03-3 (1/2)</b>	
Hecho por:	AS	12/02/2016
Revisado por:	RF	16/02/2016

**OBJETIVO**

Realizar la sumariación de facturas emitidas a cada cliente, con el objeto de determinar la dependencia a clientes y establecer si no existen indicios de concentración de mercado, y riesgos relacionados a la generación de ingresos para la Compañía.

**PROCEDIMIENTO**

Para efecto de realizar el procedimiento se sumario las facturas por cliente, luego se realiza una extracción de los clientes con monto mayor para análisis obteniendo los siguientes:

No.	Cliente	No. Registros	Ref	Arrendamiento Locales	%
1	Altasa Guatemala, S.A.	36	I-3-2	277,520.20	11%
2	Guatemala Aparecil, S.A.	12	I-3-2	192,000.00	8%
3	Banco El Continente, S.A.	11	I-3-2	168,595.80	7%
4	Zapatos de Guatemala, S.A.	12	I-3-2	168,000.00	7%
5	Todo Deportes, S.A.	19	I-3-2	127,215.34	5%
6	Carlos Alberto Bamaca Juarez	12	I-3-2	126,150.00	5%
7	Banco Ciudad de Guatemala, S.A.	12	I-3-2	120,000.00	5%
8	Electricos Tauro, S.A.	12	I-3-2	115,446.66	5%
9	Almacenes Caiman, S.A.	11	I-3-2	112,651.00	5%
10	Cambio, S.A.	12	I-3-2	108,000.00	4%
11	ABC del Roble, S.A.	12	I-3-2	105,000.00	4%
12	Marcan, S.A.	12	I-3-2	96,000.00	4%
13	Barbara Cambray Barlam	12	I-3-2	91,500.00	4%
14	Banco del Pueblo, S.A.	12	I-3-2	72,090.00	3%
15	Boutique Siempre, S.A.	12	I-3-2	63,670.88	3%
16	Marimar, S.A.	12	I-3-2	61,879.93	3%
17	Academia de Lenguas Maya, S.A.	24	I-3-2	48,075.25	2%
18	AGOMO, S.A.	11	I-3-2	45,511.08	2%
19	Agencia Guatemalteca, S.A.	5	I-3-2	42,726.70	2%
20	Leonor Silva Aldana	12	I-3-2	40,365.00	2%
21	& Te, S.A.	12	I-3-2	36,450.00	1%
22	Zona Internet de Guatemala, S.A.	11	I-3-2	35,640.00	1%
23	Almacenes Belen Ltda.	12	I-3-2	24,300.00	1%
24	Carla Ramirez de León	12	I-3-2	24,300.00	1%
			<b>Van</b>	<b>2,303,088</b>	

**INMOBILIARIA INNOVA, S.A.****INGRESOS****DETALLE DE INGRESOS POR CLIENTE****AUDITORÍA POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

(Cifras expresadas en quetzales)

<b>PT.</b>	<b>I-03-3(2/2)</b>	
Hecho por:	AS	12/02/2016
Revisado por:	RF	16/02/2016

No.	Cliente	No. Registros	Ref	Arrendamiento Locales	%
				<b>Vienen</b>	<b>2,303,088</b>
25	Maria José Estrade Riva	12	I-3-2	24,300.00	1%
26	Preparados Alimentos, S.A.	12	I-3-2	24,300.00	1%
27	Truli Camb, S.A.	12	I-3-2	24,300.00	1%
28	ANDRACAS, S.A.	12	I-3-2	23,575.00	1%
29	Bimbano, S.A.	2	I-3-2	14,800.32	1%
30	Ana Carmelina Pamela Cintay	6	I-3-2	12,150.00	0%
31	Bebidas Brinch	6	I-3-2	12,150.00	0%
32	Tonita Solares Camey	6	I-3-2	11,785.00	0%
33	Satelite R, S.A.	12	I-3-2	6,804.00	0%
				<b>2,457,252</b>	
I-03-1					A

**EVALUACIÓN**

De conformidad con los resultados obtenidos los ingresos no son generados con transacciones con partes relacionadas, se puede observar que no existe una dependencia de clientes derivado a que el mayor representa un 11% de los ingresos.

**CONCLUSIÓN**

Tomando como base los resultados obtenidos, podemos concluir que no existe una dependencia en un cliente en específico, teniendo en cuenta que no existen clientes con porcentajes mayores de participación dentro de la compañía.

**INMOBILIARIA INNOVA, S.A.**

INGRESOS

FACTURAS EMITIDAS POR ARRENDAMIENTOS EVENTUALES

AUDITORÍA POR EL PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2015

(Cifras expresadas en quetzales)

PT.	I-04	
Hecho por:	AS	03/02/2016
Revisado por:	RF	16/02/2016

**Objetivo**

Dejar evidencia sobre la integridad de los ingresos registrados en el periodo sujeto a revisión.

**Procedimiento**

Se obtuvo la integración de los ingresos de acuerdo a la facturación emitida por ingresos eventuales durante el periodo del 01 de enero al 31 de diciembre 2015.

Fecha	Documento	Serie	Número	Ciente	Espacios Eventuales
01/01/2015	Factura	A	36100	ABBY, S.A.	5,250
10/03/2015	Factura	A	36201	Agencia Guatemalteca, S.A.	2,205
01/04/2015	Factura	A	36204	Carmen de León	6,750
05/05/2015	Factura	A	36272	Dorami, S.A.	6,300
01/10/2015	Factura	A	36422	Agropecuaria Leon	15,187
<b>Total de Ingresos según facturación</b>					35,692
<b>Total de Ingresos según contabilidad</b>					35,692
<b>Diferencia</b>					<u>0</u>

**Conclusión**

La integración y la facturación presentan la totalidad de los ingresos registrados.

**INMOBILIARIA INNOVA, S.A.****INGRESOS**

Integración de notas de crédito

Auditoría por el periodo terminado el 31 de diciembre 2015

(Cifras expresadas en quetzales)

<b>PT.</b>	<b>I-05</b>	
Hecho por:	AS	12/02/2016
Revisado por:	RF	16/02/2016

**Objetivo**

Dejar evidencia sobre la integridad de los ingresos registrados en el periodo sujeto a revisión.

**Procedimiento**

Se obtuvo la integración de los ingresos de acuerdo a la facturación emitida durante el periodo del 01 de enero al 31 de diciembre 2015.

Fecha	Documento	Serie	Número	Cliente	Ref	Arrendamiento Locales
15/01/2015	Nota de crédito	unica	501	Altasa Guatemala, S.A.		-4,024
10/05/2015	Nota de crédito	unica	502	Dorami, S.A.		-766
	Nota de crédito	unica	503	Anulado		0
10/08/2015	Nota de crédito	unica	504	Banco El Continente, S.A.		-2,596
14/09/2015	Nota de crédito	unica	505	Tonita Solares Camey		-2,519
10/10/2015	Nota de crédito	unica	506	Banco El Continente, S.A.		-1,000
<b>Total notas de crédito</b>						<b>-10,904</b>
<b>Total descuentos arrendamientoss</b>						<b>-10,904</b>
<b>Diferencia</b>						<b>0</b>

**Conclusión**

La integración de las notas de crédito emitidas en el periodo corresponde a lo registrado en el mayor al 31 de diciembre 2015.

INMOBILIARIA INNOVA, S.A.  
INGRESOS

CORTE DE FORMAS

AUDITORÍA POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Cifras expresadas en quetzales)

PT.	I-06 (1/2)	
Hecho por:	AS	15/02/2016
Revisado por:	RF	18/02/2016

**Objetivo**

Verificar la existencia e integridad de las facturas, series autorizadas por la Superintendencia de Administración Tributaria -SAT-, así mismo las notas de crédito y notas de débito utilizados por la Compañía, las últimas del periodo /2015 y primeras del periodo/2016

Número	Fecha	Ciliente	Descripción	Monto Q.	Asiento Diario	Fecha
--------	-------	----------	-------------	----------	----------------	-------

**Factura serie A**

**Últimas emitidas en el periodo 2015**

1	36507	✓	01/12/2015	✓	Cambio, S.A.	✓	Arrendamiento local AE, segundo nivel correspondiente al mes de diciembre 2015	9,000	✓	374	✓	01/12/2015
2	36508	✓	01/12/2015	✓	Trull Camb, S.A.	✓	Arrendamiento local AF, segundo nivel correspondiente al mes de diciembre 2015	2,025	✓	375	✓	01/12/2015
3	36509	✓	01/12/2015	✓	Barbara Cambay Barlam	✓	Arrendamiento local AG, segundo nivel correspondiente al mes de diciembre 2015	7,625	✓	376	✓	01/12/2015
4	36510	✓	01/12/2015	✓	Banco Ciudad de Guatemala, S.A.	✓	Arrendamiento local AI, segundo nivel correspondiente al mes de diciembre 2015	10,000	✓	377	✓	01/12/2015
5	36511	✓	01/12/2015	✓	Banco del Pueblo, S.A.	✓	Arrendamiento local AJ, segundo nivel correspondiente al mes de diciembre 2015	6,008	✓	378	✓	01/12/2015

**Facturas en blanco**

1	36512	✓	36514	✓	<b>Facturas no anuladas</b>
---	-------	---	-------	---	-----------------------------

**Primeras emitidas en el periodo 2016**

1	36515	✓	01/01/2016	✓	& Te, S.A.	✓	Arrendamiento kiosco 1, primer nivel correspondiente al mes de enero 2016	3,038	✓	42	✓	01/01/2016
2	36516	✓	01/01/2016	✓	ABBY, S.A.	✓	Alquiler jardín infantil	5,250	✓	43	✓	01/01/2016
3	36517	✓	01/01/2016	✓	ABC del Roble, S.A.	✓	Arrendamiento local AB, segundo nivel correspondiente al mes de enero 2016	8,750	✓	44	✓	01/01/2016
4	36518	✓	01/01/2016	✓	Academia de Lenguas Maya, S.A.	✓	Arrendamiento local A, primer nivel correspondiente al mes de enero 2016	1,414	✓	45	✓	01/01/2016
5	36519	✓	01/01/2016	✓	Almacenes Belén Lt.da	✓	Arrendamiento local E, primer nivel correspondiente al mes de enero 2016	2,025	✓	46	✓	01/01/2016

**INMOBILIARIA INNOVA, S.A.**

INGRESOS

CORTE DE FORMAS

AUDITORÍA POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Cifras expresadas en quetzales)

**Nota de crédito**

Últimas emitidas en el periodo 2015

1	506	✓	10/10/2015	✓	Blanco El Continente, S.A.	✓	(1,000.00)	✓	450	✓	10/10/2015	✓
---	-----	---	------------	---	----------------------------	---	------------	---	-----	---	------------	---

Primeras emitidas en el periodo 2016

1	507	✓			En blanco							
---	-----	---	--	--	-----------	--	--	--	--	--	--	--

**Nota de débito**

Últimas emitidas en el periodo 2015

1	1	✓	04/09/2014	✓								
---	---	---	------------	---	--	--	--	--	--	--	--	--

Primeras emitidas en el periodo 2016

1	2	✓			En blanco							
---	---	---	--	--	-----------	--	--	--	--	--	--	--

**Conclusión**

De acuerdo a las pruebas realizadas, se determino la existencia de facturas en blanco sin sello de anulado, las cuales son 36512, 36513 y 36514, la entidad indicó que por instrucciones dejan varias formas en blanco sin utilizar para cualquier uso o necesidad posterior al cierre. Se solicitó se procediera a anular las formas en blanco pendientes de registrar, para lo cual en nuestra presencia se anularon los documentos y se registrarón como anuladas en el libro de ventas del mes de diciembre 2015. **I-02 No 5**

<b>PT.</b>	I-06 (2/2)	
Hecho por:	AS	15/02/2016
Revisado por:	RF	18/02/2016

**INMOBILIARIA INNOVA, S.A.**

**INGRESOS**

**CORTE DE FORMAS**

**VERIFICACIÓN DE AUTORIZACIÓN DE SERIES**

**AUDITORIA POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2015**

<b>PT.</b>	<b>I-06-1</b>	
Hecho por:	DC	15/02/2016
Revisado por:	RF	18/02/2016

**Objetivo**

Verificar la autorización por las entidades correspondientes de las facturas, notas de crédito y notas de debito utilizadas durante el periodo sujeto a revisión.

**Alcance**

Facturas, notas de crédito y notas de debito autorizadas por la Superintendencia de Administración Tributaria vigentes durante el periodo del 01 de enero al 31 de diciembre 2015.

No.	Número de autorización	Fecha autorización	Tipo de documento	Serie	Inicial	Final	Total	Estatus
1	2014-1-44-23789	04/05/2014	Facturas	A	30,000	50,000	20,000	Activo
2	2010-3-44-8201	14/11/2010	Notas de crédito		1	1,000	1,000	Activo
3	2010-3-44-8202	14/11/2010	Nota de debito		1	500	500	Activo

**Conclusión**

Se determinó que los documentos utilizados por la empresa se encuentran autorizados por la Superintendencia de Administración Tributaria.

Fuente: Datos verificados en el portal de la Superintendencia de Administración Tributaria

**INMOBILIARIA INNOVA, S.A.**

**INGRESOS**

**VERIFICACIÓN DE DUPLICADOS Y OMISIONES**

**AUDITORÍA POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

<b>PT.</b>	1-07 (1/4)	
Hecho por:	DC	17/02/2016
Revisado por:	RF	18/02/2016

**Objetivo**

Procedimiento realizado a efecto de determinar duplicados y omisiones existentes en la facturación, para identificar saltos en la base, indagando sobre la razón por la que no son generados los registros respectivos.

**Alcance**

Facturas emitidas del 01 de enero al 31 de diciembre 2015

Fecha	Número	Fecha	Número	Fecha	Número	Fecha	Número
01/01/2015	36099	01/01/2015	36130	01/02/2015	36161	01/03/2015	36192
01/01/2015	36100	01/01/2015	36131	01/02/2015	36162	01/03/2015	36193
01/01/2015	36101	01/02/2015	36132	(A)		01/03/2015	36194
01/01/2015	36102	01/02/2015	36133	(A)		10/03/2015	36195
01/01/2015	36103	01/02/2015	36134	01/03/2015	36165	10/03/2015	36196
01/01/2015	36104	01/02/2015	36135	01/03/2015	36166	10/03/2015	36197
01/01/2015	36105	01/02/2015	36136	01/03/2015	36167	10/03/2015	36198
01/01/2015	36106	01/02/2015	36137	01/03/2015	36168	10/03/2015	36199
01/01/2015	36107	01/02/2015	36138	01/03/2015	36169	10/03/2015	36200
01/01/2015	36108	01/02/2015	36139	01/03/2015	36170	10/03/2015	36201
01/01/2015	36109	01/02/2015	36140	01/03/2015	36171	10/03/2015	36202
01/01/2015	36110	01/02/2015	36141	01/03/2015	36172	10/03/2015	36203
01/01/2015	36111	01/02/2015	36142	01/03/2015	36173	01/04/2015	36204
01/01/2015	36112	01/02/2015	36143	01/03/2015	36174	01/04/2015	36205
01/01/2015	36113	01/02/2015	36144	01/03/2015	36175	01/04/2015	36206
01/01/2015	36114	01/02/2015	36145	01/03/2015	36176	01/04/2015	36207
01/01/2015	36115	01/02/2015	36146	01/03/2015	36177	01/04/2015	36208
01/01/2015	36116	01/02/2015	36147	01/03/2015	36178	01/04/2015	36209
01/01/2015	36117	01/02/2015	36148	01/03/2015	36179	01/04/2015	36210
01/01/2015	36118	01/02/2015	36149	01/03/2015	36180	01/04/2015	36211
01/01/2015	36119	01/02/2015	36150	01/03/2015	36181	01/04/2015	36212
01/01/2015	36120	01/02/2015	36151	01/03/2015	36182	01/04/2015	36213
01/01/2015	36121	01/02/2015	36152	01/03/2015	36183	01/04/2015	36214
01/01/2015	36122	01/02/2015	36153	01/03/2015	36184	01/04/2015	36215
01/01/2015	36123	01/02/2015	36154	01/03/2015	36185	01/04/2015	36216
01/01/2015	36124	01/02/2015	36155	01/03/2015	36186	01/04/2015	36217
01/01/2015	36125	01/02/2015	36156	01/03/2015	36187	01/04/2015	36218
01/01/2015	36126	01/02/2015	36157	01/03/2015	36188	01/04/2015	36219
01/01/2015	36127	01/02/2015	36158	01/03/2015	36189	01/04/2015	36220
01/01/2015	36128	01/02/2015	36159	01/03/2015	36190	01/04/2015	36221
01/01/2015	36129	01/02/2015	36160	01/03/2015	36191	01/04/2015	36222

**INMOBILIARIA INNOVA, S.A.**

**INGRESOS**

**VERIFICACIÓN DE DUPLICADOS Y OMISIONES**

**AUDITORÍA POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

<b>PT.</b>	1-07 (2/4)	
Hecho por:	DC	17/02/2016
Revisado por:	RF	18/02/2016

Fecha	Número	Fecha	Número	Fecha	Número	Fecha	Número
01/04/2015	36223	01/05/2015	36254	01/06/2015	36285	01/07/2015	36316
01/04/2015	36224	01/05/2015	36255	01/06/2015	36286	01/07/2015	36317
01/04/2015	36225	01/05/2015	36256	01/06/2015	36287	01/07/2015	36318
01/04/2015	36226	01/05/2015	36257	01/06/2015	36288	01/07/2015	36319
01/04/2015	36227	01/05/2015	36258	01/06/2015	36289	01/07/2015	36320
01/04/2015	36228	01/05/2015	36259	01/06/2015	36290	01/07/2015	36321
01/04/2015	36229	01/05/2015	36260	01/06/2015	36291	01/07/2015	36322
01/04/2015	36230	01/05/2015	36261	01/06/2015	36292	01/07/2015	36323
01/04/2015	36231	01/05/2015	36262	01/06/2015	36293	01/07/2015	36324
01/04/2015	36232	01/05/2015	36263	01/06/2015	36294	01/07/2015	36325
01/04/2015	36233	01/05/2015	36264	01/06/2015	36295	01/07/2015	36326
01/04/2015	36234	01/05/2015	36265	01/06/2015	36296	01/07/2015	36327
01/04/2015	36235	01/05/2015	36266	01/06/2015	36297	01/07/2015	36328
10/04/2015	36236	01/05/2015	36267	01/06/2015	36298	01/07/2015	36329
10/04/2015	36237	01/05/2015	36268	01/06/2015	36299	01/07/2015	36330
10/04/2015	36238	01/05/2015	36269	01/06/2015	36300	01/07/2015	36331
10/04/2015	36239	01/05/2015	36270	01/06/2015	36301	01/07/2015	36332
01/05/2015	36240	01/05/2015	36271	01/06/2015	36302	01/07/2015	36333
01/05/2015	36241	05/05/2015	36272	01/06/2015	36303	01/07/2015	36334
01/05/2015	36242	10/05/2015	36273	01/06/2015	36304	01/07/2015	36335
01/05/2015	36243	01/06/2015	36274	01/06/2015	36305	01/07/2015	36336
01/05/2015	36244	01/06/2015	36275	01/06/2015	36306	01/07/2015	36337
01/05/2015	36245	01/06/2015	36276	01/06/2015	36307	01/07/2015	36338
01/05/2015	36246	01/06/2015	36277	01/06/2015	36308	04/07/2015	36339
01/05/2015	36247	01/06/2015	36278	02/06/2015	36309	04/07/2015	36340
01/05/2015	36248	01/06/2015	36279	02/06/2015	36310	07/07/2015	36341
01/05/2015	36249	01/06/2015	36280	02/06/2015	36311	10/07/2015	36342
01/05/2015	36250	01/06/2015	36281	01/07/2015	36312	18/07/2015	36343
01/05/2015	36251	01/06/2015	36282	01/07/2015	36313	21/07/2015	36344
01/05/2015	36252	01/06/2015	36283	01/07/2015	36314	01/08/2015	36345
01/05/2015	36253	01/06/2015	36284	01/07/2015	36315	01/08/2015	36346

INMOBILIARIA INNOVA, S.A.

INGRESOS

VERIFICACIÓN DE DUPLICADOS Y OMISIONES

AUDITORÍA POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

PT.	I-07 (3/4)	
Hecho por:	DC	17/02/2016
Revisado por:	RF	18/02/2016

Fecha	Número	Fecha	Número	Fecha	Número	Fecha	Número				
01/08/2015	36347	•	17/08/2015	36378	•	01/09/2015	36409	•	01/10/2015	36440	•
01/08/2015	36348	•	17/08/2015	36379	•	01/09/2015	36410	•	01/10/2015	36441	•
01/08/2015	36349	•	17/08/2015	36380	•	01/09/2015	36411	•	01/10/2015	36442	•
01/08/2015	36350	•		(A)		01/09/2015	36412	•	01/10/2015	36443	•
01/08/2015	36351	•	01/09/2015	36382	•	01/09/2015	36413	•	01/10/2015	36444	•
01/08/2015	36352	•	01/09/2015	36383	•	01/09/2015	36414	•	01/10/2015	36445	•
01/08/2015	36353	•	01/09/2015	36384	•	01/09/2015	36415	•	01/10/2015	36446	•
01/08/2015	36354	•	01/09/2015	36385	•	01/10/2015	36416	•	01/10/2015	36447	•
01/08/2015	36355	•	01/09/2015	36386	•	01/10/2015	36417	•	01/10/2015	36448	•
01/08/2015	36356	•	01/09/2015	36387	•	01/10/2015	36418	•	01/10/2015	36449	•
01/08/2015	36357	•	01/09/2015	36388	•	01/10/2015	36419	•	01/10/2015	36450	•
01/08/2015	36358	•	01/09/2015	36389	•	01/10/2015	36420	•	01/10/2015	36451	•
01/08/2015	36359	•	01/09/2015	36390	•	01/10/2015	36421	•	01/10/2015	36452	•
01/08/2015	36360	•	01/09/2015	36391	•	01/10/2015	36422	•	01/10/2015	36453	•
01/08/2015	36361	•	01/09/2015	36392	•	01/10/2015	36423	•	01/11/2015	36454	•
01/08/2015	36362	•	01/09/2015	36393	•	01/10/2015	36424	•	01/11/2015	36455	•
01/08/2015	36363	•	01/09/2015	36394	•	01/10/2015	36425	•	01/11/2015	36456	•
01/08/2015	36364	•	01/09/2015	36395	•	01/10/2015	36426	•	01/11/2015	36457	•
01/08/2015	36365	•	01/09/2015	36396	•	01/10/2015	36427	•	01/11/2015	36458	•
01/08/2015	36366	•	01/09/2015	36397	•	01/10/2015	36428	•	01/11/2015	36459	•
01/08/2015	36367	•	01/09/2015	36398	•	01/10/2015	36429	•	01/11/2015	36460	•
01/08/2015	36368	•	01/09/2015	36399	•	01/10/2015	36430	•	01/11/2015	36461	•
01/08/2015	36369	•	01/09/2015	36400	•	01/10/2015	36431	•	01/11/2015	36462	•
01/08/2015	36370	•	01/09/2015	36401	•	01/10/2015	36432	•	01/11/2015	36463	•
01/08/2015	36371	•	01/09/2015	36402	•	01/10/2015	36433	•	01/11/2015	36464	•
01/08/2015	36372	•	01/09/2015	36403	•	01/10/2015	36434	•	01/11/2015	36465	•
01/08/2015	36373	•	01/09/2015	36404	•	01/10/2015	36435	•	01/11/2015	36466	•
01/08/2015	36374	•	01/09/2015	36405	•	01/10/2015	36436	•	01/11/2015	36467	•
01/08/2015	36375	•	01/09/2015	36406	•	01/10/2015	36437	•	01/11/2015	36468	•
01/08/2015	36376	•	01/09/2015	36407	•	01/10/2015	36438	•	01/11/2015	36469	•
01/08/2015	36377	•	01/09/2015	36408	•	01/10/2015	36439	•	01/11/2015	36470	•

**INMOBILIARIA INNOVA, S.A.**

**INGRESOS**

**VERIFICACIÓN DE DUPLICADOS Y OMISIONES**

**AUDITORÍA POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

<b>PT.</b>	<b>I-07 (4/4)</b>	
Hecho por:	DC	17/02/2016
Revisado por:	RF	18/02/2016

Fecha	Número		Fecha	Número		Fecha	Número		Fecha	Número	
01/11/2015	36471	•	01/11/2015	36482	•	01/12/2015	36493	•	01/12/2015	36504	•
01/11/2015	36472	•	01/11/2015	36483	•	01/12/2015	36494	•	01/12/2015	36505	•
01/11/2015	36473	•	01/12/2015	36484	•	01/12/2015	36495	•	01/12/2015	36506	•
01/11/2015	36474	•	01/12/2015	36485	•	01/12/2015	36496	•	01/12/2015	36507	•
01/11/2015	36475	•	01/12/2015	36486	•	01/12/2015	36497	•	01/12/2015	36508	•
01/11/2015	36476	•	01/12/2015	36487	•	01/12/2015	36498	•	01/12/2015	36509	•
01/11/2015	36477	•	01/12/2015	36488	•	01/12/2015	36499	•	01/12/2015	36510	•
01/11/2015	36478	•	01/12/2015	36489	•	01/12/2015	36500	•	01/12/2015	36511	•
01/11/2015	36479	•	01/12/2015	36490	•	01/12/2015	36501	•	31/12/2015	36512	•
01/11/2015	36480	•	01/12/2015	36491	•	01/12/2015	36502	•	31/12/2015	36513	•
01/11/2015	36481	•	01/12/2015	36492	•	01/12/2015	36503	•	31/12/2015	36514	•

**Conclusión**

Se indago con la administración acerca de las omisiones detectadas, las cuales corresponden a facturas anuladas detalladas a continuación:

Factura No. 36163; 36164; 36381. **I-02 No. 6**

Fuente: Resumen de la facturación total proporcionada por la Compañía

**INMOBILIARIA INNOVA, S.A.**  
**INGRESOS**  
**VERIFICACIÓN LIBRO DE VENTAS**  
**AUDITORÍA POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

PT.	I-08	
Hecho por:	DC	17/02/2016
Revisado por:	RF	18/02/2016

**Objetivo**

Verificar la autorización del libro de ventas por parte de las autoridades competentes.
Verificar la actualización e impresión de los libros contables solicitados por las leyes locales
Verificar que los libros se encuentren foliados de forma adecuada
Documentar y evidenciar nuestro procedimiento en la revisión a los libros contables.

**Libro de ventas**

Última fecha de actualización: 31 / 12 / 2015

Última fecha de impresión: 31 / 12 / 2015

Última autorización 15/11/2014 300 hojas.  
Resolución 2010-1-42-29046

Último folio utilizado de la autorización 122, folio 352

Manuel Pérez (Contador General) \_\_\_\_\_



Guatemala, 17 de febrero 2016

**INMOBILIARIA INNOVA, S.A.**

**INGRESOS**

**VERIFICACIÓN DE DOCUMENTACIÓN DE RESPALDO DE INGRESOS  
AUDITORÍA POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015  
(CIFRAS EXPRESADAS EN QUETZALES)**

PT.	I-09 (1/3)
Hecho por:	DC 10/02/2016
Revisado por:	RF 18/02/2016

No.	Factura	fecha	Cliente	Monto Q.	Recibo	Fecha	Monto	Número Depósito	Fecha	Monto Q.
1	36099	✓✓	01/01/2015	✓✓	18772	✓	3,402.00	5221849	12/01/2015	3,402.00
2	36115	✓✓	01/01/2015	✓✓	18805	✓	5,775.46	953521	14/01/2015	5,775.46
3	36131	✓✓	10/01/2015	✓✓	19112	✓	3,742.21	1068654	24/02/2015	3,742.21
4	36147	✓✓	01/02/2015	✓✓	19250	✓	2,268.00	1225894	01/03/2015	2,268.00
5	36165	✓✓	01/03/2015	✓✓	19178	✓	3,402.00	7473788	07/03/2015	3,402.00
6	36181	✓✓	01/03/2015	✓✓	19278	✓	5,775.46	310042	16/03/2015	5,775.46
7	36197	✓✓	10/03/2015	✓✓	19361	✓	3,628.80	14325632	20/03/2015	3,628.80
8	36213	✓✓	01/04/2015	✓✓	19413	✓	11,469.92	6189262	12/04/2015	11,469.92
9	36229	✓✓	01/04/2015	✓✓	19543	✓	635.04	6191764	04/05/2015	635.04
10	36245	✓✓	01/05/2015	✓✓	19865	✓	9,570.78	133845	10/06/2015	9,570.78
				<b>44,348</b>						

van

**A**

**INMOBILIARIA INNOVA, S.A.**  
**INGRESOS**  
**VERIFICACIÓN DE DOCUMENTACIÓN DE RESPALDO DE INGRESOS**  
**AUDITORÍA POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**  
**(CIFRAS EXPRESADAS EN QUETZALES)**

PT.	1-09 (2/3)
Hecho por:	DC 17/02/2016
Revisado por:	RF 18/02/2016

No.	Factura	fecha	Cliente	Monto Q.	Recibo	Fecha	Monto	Número Depósito	Fecha	Monto Q.					
Vienen															
				44,348											
11	36261	✓✓	01/05/2015	✓✓	Eléctricos Tauro, S.A.	✓✓	9,837	✓✓	19897	18/05/2015	11,017.04	953597	18/05/2015	11,017.04	xx
12	36277	✓✓	01/06/2015	✓✓	Zapatos de Guatemala, S.A.	✓✓	14,000	✓✓	19754	02/06/2015	15,680.00	4908522	02/06/2015	15,680.00	xx
13	36293	✓✓	01/06/2015	✓✓	Carla Ramirez de León	✓✓	2,025	✓✓	19966	21/06/2015	2,268.00	2594428	21/06/2015	2,268.00	xx
14	36309	✓✓	02/06/2015	✓✓	Zona Internet de Guatemala, S.A.	✓✓	3,240	✓✓	20574	30/08/2015	3,628.80	4908403	29/08/2015	3,628.80	xx
15	36325	✓✓	01/07/2015	✓✓	Carros Alberto Bahmac Juárez	✓✓	10,513	✓✓	20115	08/07/2015	11,774.00	4908120	04/07/2015	11,774.00	xx
16	36341	✓✓	07/07/2015	✓✓	Barbara Camoray Barlam	✓✓	7,625	✓✓	20184	15/08/2015	8,540.00	953809	15/08/2015	8,540.00	xx
17	36357	✓✓	01/08/2015	✓✓	Alfasa Guatemala, S.A.	✓✓	3,341	✓✓	20231	25/08/2015	3,742.21	3243967	25/08/2015	3,742.21	xx
18	36373	✓✓	01/08/2015	✓✓	Cambio, S.A.	✓✓	9,000	✓	20302	25/08/2015	10,080.00	12596773	25/08/2015	10,080.00	xx
19	36390	✓✓	01/09/2015	✓✓	Preparados Alimentos, S.A.	✓✓	2,025	✓✓	20482	19/09/2015	2,268.00	3236680	19/09/2015	2,268.00	xx
20	36406	✓✓	01/09/2015	✓✓	ABC del Roble, S.A.	✓✓	8,750	✓✓	20490	22/10/2015	9,800.00	3236687	22/10/2015	9,800.00	xx
van															
				114,703											

A

**INMOBILIARIA INNOVA, S.A.**  
**INGRESOS**  
**VERIFICACIÓN DE DOCUMENTACIÓN DE RESPALDO DE INGRESOS**  
**AUDITORÍA POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**  
**(CIFRAS EXPRESADAS EN QUETZALES)**

PT.	I-09 (3/3)
Hecho por:	DC 17/02/2016
Revisado por:	RF 18/02/2016

No.	Factura	fecha	Cliete	Monto Q.	Recibo	Fecha	Monto	Número Depósito	Fecha	Monto Q.					
Vienen				114,703											
21	36422	✓✓	01/10/2015	✓✓	20464	✓	17/10/2015	✓	17,010.00	2675623	✓✓	17/10/2015	✓✓	7,392.00	xx
22	36438	✓✓	01/10/2015	✓✓	20892	✓	01/11/2015	✓	5,775.46	93014555	✓✓	01/11/2015	✓✓	5,775.46	xx
23	36454	✓✓	01/11/2015	✓✓	21050	✓	25/11/2015	✓	1,544.00	4908367	✓✓	25/11/2015	✓✓	1,544.00	xx
24	36470	✓✓	01/11/2015	✓✓	20996	✓	19/12/2015	✓	2,212.00	9015437	✓✓	19/12/2015	✓✓	2,212.00	xx
25	36486	✓✓	01/12/2015	✓✓	21098	✓	31/12/2015	✓	9,800.00	9015513	✓✓	31/12/2015	✓✓	9,800.00	xx
26	36502	✓✓	01/12/2015	✓✓	22000	✓	31/12/2015	✓	1,975.00	679133330	✓✓	31/12/2015	✓✓	1,975.00	xx
<b>Total</b>									<b>149,126</b>						

**NOTA I**

La naturaleza de la presente cédula es dejar evidencia de los cobros realizados, generados por los ingresos ordinarios de la compañía, para lo cual se selecciono un total de 26 ítems de forma Aleatoria con un intervalo de 15 facturas.

**INMOBILIARIA INNOVA, S. A.**  
INGRESOS

**VERIFICACIÓN DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO  
AUDITORÍA POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

PT.	I-10
Hecho por:	AS 15/02/2016
Revisado por:	RF 18/02/2016

**Objetivo**

Verificar la presentación y pago de los formularios que soportan la declaración mensual ante la Superintendencia de Administración Tributaria del Impuesto al Valor Agregado IVA.

MESES	Ref	Ingresos (Q.)	Según declaración de IVA	No. Formulario	Fecha pago	Variación	%
Enero		214,555	201,870	17514665	28/02/2015	12,685	6%
Febrero		209,985	197,302	11065692	30/03/2015	12,683	6%
Marzo		217,801	230,754	16590344	29/04/2015	(12,953)	-6%
Abril		215,689	211,551	11051913	30/05/2015	4,138	2%
Mayo		214,422	210,285	15051133	30/06/2015	4,137	2%
Junio		206,784	227,471	20003482	29/07/2015	(20,687)	-10%
Julio		205,831	201,693	11080895	30/08/2015	4,138	2%
Agosto		204,097	206,693	12410176	30/09/2015	(2,596)	-1%
Septiembre		202,255	206,392	10112005	31/10/2015	(4,137)	-2%
Octubre		235,006	238,906	1112005	30/11/2015	(3,900)	-2%
Noviembre		189,820	187,869	10162005	29/12/2015	1,951	1%
Diciembre		165,795	161,255	10112005	31/01/2016	4,540	3%
<b>Totales</b>		<b>2,482,040</b>	<b>2,482,042</b>				
		Λ	Λ			(2)	Λ

**Conclusión**

La variación se debe a la falta de registro de facturas en el periodo de emisión, las cuales son registradas en el mes siguiente.

I-02 No. 2

FUENTE: Datos obtenidos del Diario Mayor General proporcionado por la compañía.

**INMOBILIARIA INNOVA, S.A.**  
**INFORMACIÓN FINANCIERA**  
**AJUSTES**

**AUDITORÍA POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**  
 (Cifras expresadas en quetzales)

<b>PT.</b>	<b>AJR</b>	
Hecho por:	RF	26/02/2016
Revisado por:	ME	28/02/2016

No. Cuenta	Descripción	Ref	Debe	Haber
<b>Ajuste No. 1</b>				
	<b>AR/1</b>			
<b>Activo</b>				
	Cuentas por cobrar	I-03-3	Q 36,533	
<b>Resultados</b>				
Ingresos				
	Arrendamiento de locales	I-03-3		Q 32,618
<b>Pasivo</b>				
Pasivo				
	IVA por pagar	I-03-3		Q 3,915
			<b>36,533</b>	<b>36,533</b>
	Corresponde a ingresos por servicios prestados devengados, los cuales no habian sido contabilizados.			
	<b>Conclusión:</b>			
	La administración procedio a realizar el ajuste respectivo			
<b>Ajuste No. 2</b>				
	<b>AR/1</b>			
<b>Resultados</b>				
Gasto				
	Impuesto sobre la Renta	I-03-3	Q 2,283	
<b>Pasivo</b>				
	ISR por pagar	I-03-3		Q 2,283
			<b>2,283</b>	<b>2,283</b>
	Corresponde a ingresos por servicios prestados devengados, los cuales no habian sido contabilizados.			
	<b>Conclusión:</b>			
	La administración procedio a realizar el ajuste respectivo			

#### 4.6 Documento de Salvaguarda

Guatemala, 24 de marzo de 2016

Señores

**Navarro & Asociados, S. A.**

3ra. Avenida 10-45 zona 10

Guatemala, Ciudad

Estimados señores:

Proveemos esta carta de representación en relación con su auditoría al rubro de ingresos de Inmobiliaria Innova, S.A. (en adelante la "Compañía"), por el año terminado el 31 de diciembre de 2015, con el propósito de expresar una opinión sobre el rubro de ingresos están preparados, en todos sus aspectos importantes de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades.

Confirmamos que las representaciones que hacemos en esta carta están de conformidad con las definiciones establecidas en el Anexo de la misma.

A nuestro leal saber y entender, habiendo efectuado las indagaciones que consideramos necesarias para propósitos de informarnos adecuadamente, les confirmamos las siguientes representaciones:

Rubro de Ingresos:

1. Hemos cumplido con nuestras responsabilidades, establecidas en los términos de la carta convenio de auditoría de fecha 15 de diciembre de

2015, en relación con la preparación del rubro de ingresos de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades.

2. Los métodos de medición y los supuestos significativos usados por nosotros al efectuar las estimaciones están de acuerdo con las prácticas contables derivadas de la aplicación de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades.
3. Todos los eventos posteriores a la fecha de los estados financieros y para los que las prácticas contables requieren ajuste o revelación, han sido ajustados o revelados.
4. Les confirmamos que no hay asuntos significativos que hayan ocurrido y que requieran una reestructuración de las cifras correspondientes.
5. Los efectos de los errores no corregidos son inateriales, tanto individualmente como en su conjunto, para los estados financieros considerados como un todo.

Información Proporcionada:

6. Les hemos proporcionado:
  - acceso a toda la información de la que estamos en conocimiento que es relevante para la preparación del rubro de ingresos, como registros, documentación y otras materias;
  - información adicional que nos han solicitado para propósitos de la auditoría; y
  - acceso irrestricto a las personas dentro de la Compañía, de quienes ustedes determinaron que es necesario obtener evidencia de auditoría.

7. Todas las transacciones correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2015 han sido contabilizadas en los registros contables y están presentadas en el rubro de ingresos que les fueron proporcionados para ser auditados.

8. Les confirmamos lo siguiente:

(i) Les hemos revelado los resultados de nuestra evaluación del riesgo que el rubro de ingresos puedan incluir errores materiales causados por fraude.

En el Anexo a esta carta se incluyen las definiciones de fraude, incluidos los errores originados de información financiera fraudulenta y apropiación indebida de activos.

(ii) Les hemos revelado toda la información relacionada con los siguientes asuntos y les reiteramos que:

(a) No han habido instancias de fraude o sospechas de fraude de los que estamos en conocimiento y que afectan a la Compañía, y que involucran a:

- la gerencia;
- los empleados que tienen roles importantes en el control interno; u
- otros en los que el fraude pudo haber tenido un efecto significativo en los estados financieros.

(b) No han habido alegatos de fraude o sospechas de fraude que afecten los estados financieros de la Compañía, comunicados por empleados, ex-empleados, analistas, reguladores u otros.

A la fecha de esta carta no tenemos conocimiento que haya ocurrido fraude o sospechas de fraude.

Con respecto a lo anterior, reconocemos nuestra responsabilidad por el control interno que consideramos necesario para que la preparación del rubro de ingresos esté libre de errores significativos ya sean involuntarios u originados por fraudes. En particular, reconocemos nuestra responsabilidad por el diseño, implementación y mantenimiento del control interno para prevenir y detectar fraudes y errores.

9. Les revelamos que no ha habido incumplimientos o sospechas de incumplimientos con las leyes y regulaciones, cuyos efectos deberían considerarse al preparar los estados financieros de la Compañía que afecten el rubro de ingresos.
10. Les hemos revelado la identidad de las partes relacionadas de la Compañía y todas las transacciones y relaciones con partes relacionadas de las que tenemos conocimiento.

En el Anexo a esta carta se incluyen las definiciones de parte relacionada y de transacción con parte relacionada, según nosotros las entendemos.

11. Hemos puesto a su disposición todos los registros contables y documentación de respaldo y todas las actas de las reuniones de accionistas y del Consejo de Administración, así como los resúmenes de los puntos de acción de las reuniones llevadas a cabo después del 31 de diciembre de 2015 y cuyas actas no han sido aún preparadas.
12. Les confirmamos que la Compañía genera flujos de efectivo y operaciones suficientes para mantener su operación, no tiene planes o intenciones de discontinuar ninguna línea de negocios o segmento de sus operaciones

principales que pueda generar un riesgo o incertidumbre sobre su capacidad de continuar como negocio en marcha.

Intenciones y Planes de la Administración y Otra Información que sólo conoce la Administración

13. Todas las transacciones de ingresos son finales y no hay acuerdos colaterales o secundarios con los clientes u otros términos en vigencia que permitan la devolución de este ingreso.
14. El criterio para reconocimiento de ingresos ha sido aplicado a los diferentes componentes identificables dentro de transacciones individuales para reflejar la substancia de la transacción de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades.
15. Los siguientes asuntos se han registrado apropiadamente y/o revelado debidamente en el rubro de ingresos, según sea aplicable:
  - a) Garantías, compromisos y obligaciones contractuales escritas u orales, sobre las cuales la Compañía pueda ser responsable.
  - b) Estimaciones y concentraciones significativas del conocimiento de la administración, que se han de revelar.
16. La Compañía ha cumplido con todos los aspectos de los acuerdos contractuales que pudieran tener un efecto significativo en el rubro de ingresos en caso de incumplimiento.
17. No hemos tenido conocimiento que hayan:

- a) Transacciones significativas que no se hayan registrado debidamente en los registros de contabilidad que sirven de respaldo a los estados financieros.
- b) Eventos que hayan ocurrido después de la fecha del balance general y hasta la fecha de esta carta que requieran ajustes o revelaciones en el rubro de ingresos, o revelarse en éstos, que sean del conocimiento de ustedes.
- c) Procesos legales ni reparos fiscales que no hayan sido revelados a ustedes.

18. Les confirmamos que al 31 de diciembre de 2015 y por el año terminado a esa fecha y hasta la fecha de esta carta, no hay conflictos de intereses entre la Compañía y sus funcionarios y empleados y accionistas que debiera ser revelado.

Atentamente,

**Inmobiliaria Innova, S.A.**



**Carlos Alberto Contreras**  
Representante Legal



**Manuel Pérez**  
Contador General

## **Anexo a la Carta de Representación de Inmobiliaria Innova, S.A.**

### **Definiciones**

#### **Asuntos Significativos**

Algunas representaciones incluidas en esta carta están descritas como limitadas a asuntos que son significativos.

Las omisiones o inexactitudes de partidas son materiales o tienen importancia relativa si pueden, individualmente o en su conjunto, influir en las decisiones económicas tomadas por los usuarios sobre la base de los estados financieros. La materialidad depende de la magnitud y de la naturaleza de la omisión o inexactitud, enjuiciadas en función de las circunstancias particulares en que se hayan producido. La magnitud o la naturaleza de la partida, o una combinación de ambas, podría ser el factor determinante.

#### **Fraude**

La información financiera fraudulenta incluye inexactitudes intencionales, incluidas omisiones de los montos o revelaciones en los estados financieros que pretenden engañar a los usuarios de los estados financieros.

La apropiación indebida de activos involucra el robo de los activos de la entidad. Por lo general, ésta va acompañada por registros o documentos falsos o engañosos que pretenden esconder el hecho de que los activos no están o han sido prendados sin la autorización adecuada.

## **Error**

Un error es una inexactitud no intencional en los estados financieros, incluyendo la omisión de un monto o una revelación.

Los errores del año anterior corresponden a omisiones e inexactitudes en los estados financieros para uno o más años anteriores que se originan de la incapacidad de usar, o el mal uso de, información confiable que:

- a) Estaba disponible cuando los estados financieros de esos períodos fueron autorizados para emitirse; y
- b) Podría razonablemente haberse obtenido y considerado en la preparación y presentación de los estados financieros.

Estos errores incluyen los efectos de errores matemáticos, errores en la aplicación de las políticas contables, negligencias o interpretaciones erróneas de los hechos, y fraude.

## **Administración**

Para propósitos de esta carta, las referencias al término “administración” deben leerse como “la administración y, cuando corresponda, los encargados del gobierno corporativo”.

## **Parte Relacionada**

Una parte relacionada es una persona o entidad que está relacionada a la entidad que prepara sus estados financieros:

- a) Una persona o un familiar cercano de esa persona está relacionado a la entidad que informa si:
  - i) Tiene control o control conjunto sobre la entidad que informa;

- ii) Tiene influencia significativa sobre la entidad que informa; o
  - iii) Es miembro del personal clave de la gerencia de la entidad que informa o de su controladora.
- b) Una entidad está relacionada a la entidad que informa si se cumple alguna de las siguientes condiciones:
- i) La entidad y la entidad que informa son miembros del mismo grupo (lo que significa que cada controladora, subsidiaria y otras subsidiarias está relacionada con las demás)
  - ii) Una entidad es una asociada o negocio conjunto de la otra entidad (o es una asociada o negocio conjunto de un miembro de un grupo del que la otra entidad también es miembro).
  - iii) Ambas entidades son negocios conjuntos del mismo tercero.
  - iv) Una entidad es un negocio conjunto de un tercero y la otra entidad es asociada de ese tercero.
  - v) La entidad es un plan de beneficios post empleo que beneficia a los empleados de la entidad que informa o de una entidad relacionada a la entidad que informa. Si la entidad que informa es en sí un plan de este tipo, los empleadores patrocinadores también están relacionados a la entidad que informa.
  - vi) La entidad es controlada, o controlada conjuntamente por una persona identificada en a).



Carlos Alberto Contreras  
Representante Legal



Manuel Pérez  
Contador General

## **4.7 Informe del auditor independiente**

### **Informe de los auditores independientes sobre el rubro de los ingresos**

**Año terminado al 31 de diciembre 2015**

A Consejo de Administración  
Inmobiliaria Innova, S. A.

Hemos auditado el rubro de ingresos ordinarios de la compañía INMOBILIARIA INNOVA, S.A. Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2015.

#### **Responsabilidad de la administración en relación al rubro de ingresos**

La administración es responsable de la preparación y presentación fiel de dicho rubro de ingresos de conformidad con las disposiciones del marco de información financiera, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación del estado financiero libre de incorrección material, debido a fraude o error.

#### **Responsabilidad del auditor**

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre el rubro de ingresos basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener una seguridad razonable sobre si el rubro de ingresos 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 el rubro de ingresos. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en el rubro de ingresos debido a fraude o error.

El efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la preparación por parte de la entidad del rubro de ingresos, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuado 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 la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración, así como la evaluación global del rubro de ingresos.

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

### **Opinión**

En nuestra opinión, el rubro de ingresos de Inmobiliaria Innova, S. A. presenta fielmente, en todos los aspectos materiales de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades, por el período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015.



Lic. Jorge Mario Navarro  
Colegiado No. 200630121  
Guatemala, 24 de Marzo de 2016

**INMOBILIARIA INNOVA, S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Al 31 DE DICIEMBRE 2015**

**1. Constitución y operaciones**

Inmobiliaria Innova, S.A. (la "compañía") fue constituida conforme las leyes de la República de Guatemala el 25 de abril de 1998 para operar por tiempo indefinido. Su principal actividad es la prestación de servicio de arrendamiento de bienes inmuebles, así como la prestación de servicios relacionados a la administración y mantenimiento de los mismos. La Compañía es propiedad de inversionistas guatemaltecos.

**2. Bases de preparación**

a) Declaración de cumplimiento

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

b) Bases de medición

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

c) Moneda de presentación

El rubro de ingresos esta expresado en quetzales (Q), la moneda de curso legal en la República de Guatemala. Al 31 de diciembre de 2015 los tipos de cambio de referencia del Banco de Guatemala y del mercado bancario de divisas estaban alrededor de Q.7.63237=US\$1.00

**3. Políticas contables significativas**

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

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

#### I. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por servicios se reconocen en el estado de resultados, por el método de lo devengado.

#### 4. Ingresos

Al 31 de diciembre, se integraba de la forma siguiente:

Ingresos por arrendamiento	Q 2,514,658
----------------------------	-------------

#### 4.8 Carta a la Gerencia

NV-56-16

Guatemala, 20 de marzo de 2016

Señores

Inmobiliaria Innova, S.A.  
López Fuentes

Attn.: Lic. Carlos

Ciudad

Estimados señores

Como parte de la revisión que efectuáramos al rubro de ingresos de **Inmobiliaria Innova, S.A.**, por el período terminado al 31 de diciembre de 2015, identificamos ciertos asuntos que llamaron nuestra atención (Ver Anexo I), los cuales son trasladados a ustedes para su consideración. Los mismos no pretenden criticar la labor de ningún funcionario o empleado de la Compañía, sino brindar comentarios que coadyuven al mejoramiento y fortalecimiento de las medidas de control interno contable y administrativo.

Estos hallazgos son el resultado de la naturaleza y alcance del trabajo realizado, el cual se desarrolla sobre bases selectivas, en consecuencia, no se incluyen todos los hallazgos que hubiera revelado una evaluación detallada del sistema de control interno contable-administrativo.

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

Cualquier información adicional al respecto, estamos a su disposición.

Atentamente,

Navarro & Asociados, S.C.



Licda. María Estrada  
Gerente División de Auditoría



Lic. Jorge Navarro  
Socio Director

on

c.c. file

## **Anexo I**

### **Hallazgo 1: Falta de Manual de Políticas y Procedimientos**

#### **Causa:**

Se verificó que la empresa no cuenta con un manual de políticas y procedimientos que describa lo relacionado con la iniciación, autorización, registro y control de los contratos de arrendamiento y el seguimiento y cobro de los ingresos derivados del mismo.

#### **Criterio:**

Contar con un manual de políticas y procedimientos, encausa las acciones del personal hacia el rumbo que la empresa desea y provee uniformidad en la aplicación de procedimientos.

#### **Efecto:**

No existe uniformidad en la aplicación de procedimientos.

#### **Recomendación:**

Elaborar un manual de políticas y procedimientos, en el cual se recopile las atribuciones de autorización, registro, control y responsabilidades inherentes al personal encargado de la suscripción, autorización, registro y control de los contratos de arrendamiento y el respectivo registro de los ingresos, con la finalidad que exista uniformidad en la aplicación de los procedimientos.

### **Hallazgo 2: Formas fiscales dejadas en blanco sin utilizar y no registradas en el libro de ventas**

#### **Causa:**

Se verifico que se dejan facturas en blanco sin utilizar al final del periodo los cuales no son anuladas y registradas en el correspondiente libro de ventas autorizado por la Superintendencia de Administración Tributaria.

**Criterio:**

Las facturas deben registrarse íntegramente en forma correlativa en los libros contables y libro de ventas a efecto de evitar omisión, saldos de correlativo, duplicados u otros errores.

**Efecto:**

La falta de procedimientos ocasiona que no se puedan mitigar ciertos riesgos como pueden ser, el no registro de la totalidad de las facturas, que se registre un mismo número de documentos dos o más veces en el libro, que no se declaren los ingresos, la omisión del pago de los impuestos sobre los ingresos afectos.

**Recomendación:**

Realizar el corte de formas de los documentos que se registran en el libro de ventas verificando que la totalidad del correlativo de facturas emitidas se registre en el libro de ventas.

**Hallazgo 3: Falta de contrato de arrendamiento vigente****Causa:**

Se verifico que el contrato de arrendamiento localizado en el expediente del local identificado como L, primer nivel presenta fecha de vencimiento 30/06/2015, el cual no ha sido renovado.

**Criterio:**

Los contratos deben encontrarse vigentes, a efecto de contar con la documentación legal que respalda los cobros, las obligaciones y derechos pactados con el cliente.

**Efecto:**

La falta de contratos de arrendamientos vigentes, ocasiona inconvenientes al momento de exigir o establecer los convenios que se pactaron con el cliente, provocando que no se puedan validar los términos del arrendamiento que soporta los servicios prestados a los clientes.

**Recomendación:**

Realizar las gestiones necesarias con la finalidad de suscribir el contrato de arrendamiento y establecer las medidas necesarias a fin de mantener actualizado los contratos de arrendamiento del total de locales que se encuentran arrendados.

**Hallazgo 4: Falta de conciliación de los ingresos y la declaración mensual del Impuesto al Valor Agregado y el respectivo libro de ventas.****Causa:**

La administración no realiza una conciliación mensual de los ingresos facturados y los registros en el libro diario mayor general.

**Criterio:**

Todo registro contable que se realice debe estar documentado de acuerdo a las transacciones y hechos generados.

**Efecto:**

Lo cual ha provocado que los ingresos reportados en la declaración del Impuesto al Valor Agregado, no sea el mismo que lo registrado en los libros contables.

**Recomendación:**

Establecer políticas de revisión de libro de ventas contra el libro diario y mayor que sea reportado al Contador General de forma mensual, con el propósito de ejercer un control adecuado y evitar variaciones en los registros.

**Hallazgo 5: Se detectaron omisiones en el correlativo de las facturas registradas en el libro diario.**

**Causa:**

Existen facturas anuladas, las cuales no fueron registradas en el libro de diario y el libro de ventas correspondiente, provocando que se detecten como omisiones en el correlativo presentado por la administración.

Las facturas son las siguientes:

Serie A números 36163, 36164, 36381

**Criterio:**

Todos los documentos emitidos y anulados deben estar presentados en los registros auxiliares y contables.

**Efecto:**

Facturas no registradas, lo cual provocó que al momento de generar un reporte del total de las facturas no se encuentren los correlativos indicados.

**Recomendación:**

Registrar de forma íntegra las facturas emitidas para tener un adecuado control y evitar posibles sanciones por parte del ente fiscalizador.

**Hallazgo 6:** Expediente carece de ficha de autorización para la suscripción del contrato de arrendamiento.

**Causa:**

El expediente identificado con el contrato No. 89-2013, no cuenta con la ficha de autorización del Gerente General y el Gerente de Ventas, de acuerdo a las políticas implementadas por la empresa.

**Criterio:**

Según los procedimientos de autorización los expedientes deben contar con la ficha de autorización en el expediente.

**Efecto:**

No se tiene evidencia del proceso de autorización del contrato suscrito.

**Recomendación:**

Verificar que los expedientes cuenten con las autorizaciones correspondientes del personal autorizado.

## CONCLUSIONES

1. Las causas que provoca el registro inoportuno de los ingresos devengados en el periodo que corresponde son: a) la falta de conciliación entre la facturación y los contratos de arrendamiento suscritos, b) inexistencia de un manual de políticas y procedimientos relacionados con la suscripción, registro y control de los contratos de arrendamiento.
2. Los aspectos que debe considerar el Contador Público y Auditor en la realización de una auditoria externa al rubro de ingresos en una empresa que presta los servicios de arrendamiento de bienes inmuebles son: una adecuada planificación de la auditoría, elaboración de programa de trabajo, obtención de evidencia suficiente y adecuada del rubro para poder emitir una opinión en relación a la razonabilidad del mismo.
3. La elaboración de los estados financieros y la implementación del control interno es responsabilidad de la administración, la responsabilidad del auditor externo es emitir una opinión acerca de la razonabilidad de la preparación y presentación del rubro de ingresos de la empresa.
4. La auditoría externa a los ingresos agrega valor en los procesos mejorando la eficiencia en las operaciones, evaluación del control interno, por lo que permite identificar fraudes o riesgos que puedan afectar a las empresas arrendadoras de bienes inmuebles, en función de sus resultados.

## RECOMENDACIONES

1. Es necesario se definan e implementen procedimientos de control interno efectivos y manuales de operación para el control de los contratos de arrendamiento suscritos, así como la elaboración de conciliaciones de los ingresos y la facturación emitida de forma mensual.
2. El Contador Público y Auditor en la realización de una auditoria externa al rubro de ingresos en una empresa de arrendamiento de bienes inmuebles debe utilizar como base técnica las Normas Internacionales de Auditoría.
3. La administración debe solicitar al menos una vez al año los servicios de un Contador Público y Auditor independiente para la evaluación de los procedimientos de control y auditoria externa, a fin que se realice una evaluación objetiva e independiente de los procesos, controles y razonabilidad de las cifras que se presentan en los estados financieros.
4. La auditoría externa de la entidad objeto de análisis, debe realizar auditorías en sus operaciones de ingresos basadas en identificación y evaluación de las exposiciones significativas a los riesgos, de tal manera que se realicen acciones oportunas en beneficio de la empresa.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. Asamblea Nacional Constituyente, Constitución Política de la República de Guatemala. Guatemala, 1985.
2. Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), Estados Financieros Ilustrativos y Lista de Comprobación de la Información a Revelar y Presentar acompañar a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), Edición 2009, 81 paginas.
3. Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), Edición 2009, 257 páginas.
4. Congreso de la República de Guatemala, Código de Comercio de Guatemala y sus Reformas, Decreto 2-70, Guatemala 1970.
5. Congreso de la República de Guatemala. Código Tributario. Decreto 6-91 y sus reformas
6. Congreso de la República de Guatemala, Ley de Actualización Tributaria. Decreto 10-2012, Guatemala año 2012.
7. Congreso de la República de Guatemala. Ley del Impuesto al Valor Agregado y sus Reformas, Decreto número 27-92, Guatemala 1992.

8. Congreso de la República de Guatemala, Ley del Impuesto de Solidaridad y sus Reformas, Decreto 73-2008, Guatemala 2008.
9. Congreso de la República de Guatemala. Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, Decreto número 15-98, Guatemala 1998.
10. Congreso de la República de Guatemala. Código de Trabajo de Guatemala, Decreto número 1441, Guatemala 1961
11. Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Edición 2012, 949 páginas.
12. Consejo de la Federación Internacional de Contadores (International Federation of Accountants -IFAC-) Normas Internacionales de Auditoría (NIA) -Edición 2013 en español. 1,080 páginas.
13. Contarino, Silvia (2000) Contratos civiles y comerciales. Ediciones Depalma Buenos Aires, 370 páginas.
14. Enrique Peralta Azurdía, Jefe del Gobierno de la República. Decreto Ley No. 106, Código Civil.
15. García Montufar, Carlos Alberto y Ortiz Carvajal, Luz Adriana, (2015). Normas Internacionales de Contabilidad, Edición de la U, Bogotá. 400 páginas.

16. Hernández, Sergio Jorge y Rodríguez McGrawHill, Introducción a la administración, teoría general administrativa: Origen, evolución y vanguardia (5ta. Ed.) 456 páginas.
17. Instituto de Investigaciones Jurídicas (IIJ) Universidad Rafael Landívar, (2010), Decreto Ley No.106, Código Civil Enrique Peralta Azurdia, Jefe del Gobierno de la República.: anotado y concordado con definiciones doctrinarias, exposición de motivos del Lic. Federico O. Salazar, Edición primera, Guatemala, Editor y Compilador Lic. Gustavo Adolfo Sigüenza Sigüenza. 413 páginas.
18. Material de formación sobre la NIIF para las PYMES de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades. Módulo 2: Conceptos y Principios Generales Edición 2009, 61 páginas.
19. Mauricio García, Carlos Roberto, Impuesto sobre la Renta Diferido. Guatemala, Multimpreso, 212 páginas
20. Mendivil Escalante Víctor Manuel. (2016). Elementos de Auditoría. (7ª. Ed.) México: Cengage Learning. 234 páginas.
21. Muñoz Razo, Carlos, (2002). Auditoria en Sistemas Computacionales, Primera Edición, Pearson Educación, México. 796 páginas.
22. Perdomo Salguero, Mario Leonel, (2013). Procedimientos y Técnicas de Auditoria I con Base en NIAS. Quinta Edición. Guatemala, 217 páginas.

23. Sánchez Curiel, G. (2006) Auditoría de Estados Financieros: Práctica moderna integral (3da. Ed.) México Pearson Education, 199 páginas.
24. Santillana González, Juan Ramón. (2002). Auditoría Interna Integral, (2da. Ed.) México: Thomson. 415 páginas.
25. Viteri Echeverría, Ernesto R. (2005) Los contratos en el derecho civil guatemalteco: Parte especial (2da. Ed.) Guatemala: Universidad Rafael Landívar, Instituto de Investigaciones Jurídicas, 621 páginas.

#### **WEBGRAFÍA**

1. Principales-Centros-Comerciales-en-el-departamento-de-Guatemala  
Disponibile en: <http://www.mundochapin.com/2016/12/13>
2. Los-centros-comerciales-acaparan-el-estilo-de-vida-guatemalteco.  
Disponibile en: <http://www.prensalibre.com/revita-d>