



UNIVERSIDAD
DE PIURA

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y EMPRESARIALES

**Proceso de identificación y valoración de riesgos y
controles en el ciclo operativo de ingresos de una empresa
inmobiliaria**

Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el Título de
Contador Público

Grecia Milagros Castro Zurita

Revisor(es):
Mgtr. Claudia María Rivera Távara

Piura, noviembre de 2020

Agradezco a Dios y a mi familia por su apoyo incondicional en todo momento de mi vida.



Resumen Analítico-Informativo

Proceso de identificación y valoración de riesgos y controles en el ciclo operativo de ingresos de una empresa inmobiliaria

Grecia Milagros Castro Zurita

Revisor(es): Mgtr. Claudia María Rivera Távara

Trabajo de Suficiencia Profesional.

Contador Público

Universidad de Piura. Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales

Piura, 21 de noviembre de 2020

Palabras claves: Auditoría Financiera /Control interno /Riesgos /Controles /NIAS

Introducción: El presente trabajo tiene como objetivo mostrar los procedimientos efectuados como parte del proceso de identificación de riesgos y evaluación de controles que ayudan a la mitigación de los mismos relacionados con el ciclo operativo de ingresos de una empresa inmobiliaria.

Metodología: La metodología empleada para la realización del presente trabajo es cualitativa, de diseño no experimental y de tipo transeccional y descriptiva. Se ha tomado principalmente como base teórica las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas (NAGAS) relacionadas al estudio y evaluación del control interno, así como la NIA 315 sobre la identificación y valoración de los riesgos de incorrección material mediante el conocimiento de la entidad y su entorno. Además, se tomó en cuenta la Guía de Control Interno empleada por la firma auditora en la que se desarrolló la experiencia.

Resultados: La evaluación realizada en torno a los controles identificados nos indicó que La Compañía mantiene un adecuado control interno con respecto a sus ingresos ya que sus controles están diseñados e implementados correctamente y operan de manera eficaz. Además, esto permitió al equipo de auditoría obtener una seguridad sobre el control interno de La Compañía, facilitando la determinación de la naturaleza, alcance y oportunidad de las pruebas sustantivas a realizarse posteriormente.

Conclusiones: El conocimiento de una Compañía como parte del proceso de identificación de riesgos y controles nos permite realizar una correcta valoración y evaluación de los mismos, facilitando así el desarrollo de los procedimientos sustantivos que forman parte de la auditoría y que nos ayudarán finalmente a emitir una opinión sobre la razonabilidad en la presentación de los estados financieros de La Compañía.

Fecha de elaboración del resumen: 3 de noviembre de 2020

Analytical-Informative Summary

Proceso de identificación y valoración de riesgos y controles en el ciclo operativo de ingresos de una empresa inmobiliaria

Grecia Milagros Castro Zurita

Revisor(es): Mgtr. Claudia María Rivera Távara

Trabajo de Suficiencia Profesional.

Contador Público

Universidad de Piura. Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales

Piura, 21 de noviembre de 2020

Keywords: Financial audit /Internal control /Risks /Controls /ISA

Introduction: The objective of this work is to show the procedures carried out as part of the process of identifying risks and evaluating controls that help to mitigate them related to the operating income cycle.

Methodology: The methodology used to perform this work is qualitative, of a non-experimental design and of a transectional and descriptive type. The Generally Accepted Auditing Standards (NAGAS) related to the study and evaluation of internal control, as well as ISA 315 on identification and assessment, have been taken as a theoretical basis of the risks of material misstatement through knowledge of the entity and its environment. In addition, the Internal Control Guide used by the auditing firm in which the experience was developed was taken into account.

Results: The evaluation performed regarding the controls identified indicated to us that the Company maintains adequate internal control with respect to its income since its controls are designed and implemented correctly and operate efficiently. Furthermore, this allowed the audit team to obtain assurance on the Company's internal control, facilitating the determination of the nature, scope and timing of the substantive tests to be performed later.

Conclusions: The knowledge of a Company as part of the process of identifying risks and controls allows us to correctly assess and evaluate them, thus facilitating the development of the substantive procedures that are part of the audit and that will finally help us to issue an opinion. on the reasonableness in the presentation of the Company's financial statements.

Summary date: November 3th, 2020

Tabla de contenido

Introducción	1
Capítulo 1 Aspectos generales.....	3
1. Descripción de la empresa	3
1.1. Ubicación.....	3
1.2. Actividad	3
1.3. Misión y visión de la empresa	3
1.3.1. Misión.....	3
1.3.2. Visión	3
1.4. Organización.....	3
2. Descripción general de la experiencia.....	4
2.1. Actividad profesional desempeñada	4
2.2. Propósito del puesto.....	4
2.3. Producto o proceso que es objeto del informe.....	4
2.4. Resultados concretos logrados.....	5
Capítulo 2 Fundamentación.....	7
1. Teoría y práctica en el desempeño profesional.....	7
1.1. NIA 315: Identificación y valoración de los riesgos de incorrección material mediante el conocimiento de la entidad y su entorno.....	8
1.1.1. Valoración del riesgo	8
1.1.2. El control interno de la entidad.....	9
1.2. Reconocimiento de ingresos.....	10
2. Descripción de las acciones, metodologías y procedimientos.....	12
Capítulo 3 Aportes y desarrollo de la experiencia.....	13
1. Ciclo de ingresos	13
1.1. Subproceso de negociación	13
1.2. Subproceso de facturación y cobranza	14
1.3. Subproceso de reconocimiento de ingresos.....	14
2. Identificación de riesgos y proceso de evaluación de controles	15
2.1. Proceso de identificación de riesgos	15
2.2. Proceso de evaluación de controles	16

2.2.1.	Procedimientos de evaluación del diseño y determinación de la implementación del control	17
3.	Aportes.....	18
Conclusiones		21
Referencias bibliográficas		23
Anexo		25
Anexo 1.	Organigrama de la compañía.....	27



Lista de figuras

Figura 1.	Clasificación de las NAGAS	7
Figura 2.	Pasos para el reconocimiento de ingresos de acuerdo a NIIF 15.....	11



Introducción

La base del presente trabajo es la experiencia laboral obtenida dentro del área de Audit & Assurance de la firma de servicios Deloitte en Perú. Sin embargo, este informe está enfocado en el trabajo realizado como parte del equipo encargado de la auditoría a una empresa del sector inmobiliario, dedicada principalmente a la construcción y venta de viviendas en el país.

Para la presentación de este informe, será mantenido en reserva el nombre de la empresa; por lo que, en adelante, la denominaremos “La Compañía”.

Esta auditoría a los estados financieros de La Compañía, está basada en un enfoque de evaluación de riesgos y controles relacionados a los principales ciclos operativos de La Compañía; sin embargo, para efectos de este informe nos centraremos en el ciclo de ingresos.

En el primer capítulo, se hace una descripción de La Compañía auditada, una empresa subsidiaria de una constructora colombiana que cuenta con 14 años en el mercado peruano. Además, de una breve explicación de la actividad desempeñada como parte del equipo de auditoría de La Compañía.

En el segundo capítulo, se incluyen las bases teóricas empleadas como sustento de los procedimientos descritos como parte del desempeño de la experiencia profesional; así como la metodología empleada para la elaboración del presente informe. Revisaremos metodológicamente y con algunos ejemplos numéricos, la forma de trabajo.

El tercer capítulo, constituye los aportes y el desarrollo de la experiencia profesional, lo cual incluye los problemas identificados en el proceso de auditoría y las mejoras propuestas.

Finalmente, se presentan algunas conclusiones a las que se llegaron después de la evaluación realizada a los riesgos y controles relacionados al ciclo de ingresos de la empresa inmobiliaria.

Capítulo 1

Aspectos generales

1. Descripción de la empresa

La Compañía, es una subsidiaria de una constructora colombiana, quien posee el 99.88% de las acciones con derecho a voto representativas del capital social emitido. La Compañía fue constituida en el Perú el 2 de marzo del 2006.

1.1. Ubicación. La dirección actual de La Compañía es Av. Javier Prado Este Nro. 488 Int. 1102 (Av. Orquídeas con Javier Prado) San Isidro – Lima.

1.2. Actividad. La esencia de La Compañía es realizar actividades relacionadas con la construcción de viviendas, centros comerciales, oficinas, obras públicas, y cualquier otra actividad relacionada con la construcción, gestión de proyectos y prestación de servicios relacionados con la construcción. Para cumplir con su objeto, La Compañía realizará aquellos actos y contratos que sean lícitos, sin restricciones ni limitaciones. La duración de sus actividades es indefinida e inició sus operaciones el 8 de marzo de 2006, fecha de su inscripción en los registros públicos.

1.3. Misión y visión de la empresa.

1.3.1. Misión. Ser una de las empresas inmobiliarias más confiable dentro del mercado, ofreciendo así la mejor solución de vivienda en el Perú.

1.3.2. Visión. Promover los productos inmobiliarios de la más alta calidad destinados a mejorar la calidad de vida de las personas, logrando un impacto positivo en el desarrollo del país. Ser una empresa sostenible, fomentando el desarrollo profesional de nuestros colaboradores.

1.4. Organización. La Compañía tiene una Dirección Corporativa y una plana gerencial Corporativa, que cuenta con ejecutivos que desempeñan los siguientes cargos gerenciales: Gerencia de Desarrollo, Gerencia de Proyectos, Subgerencia Comercial, Gerencia de Construcción y Gerencia de Finanzas. Para mayor detalle, ver Anexo 1.

2. Descripción general de la experiencia

El haber pertenecido por más de 4 años a Deloitte, una de las firmas de auditoría más grandes en el mundo, me ha permitido afianzar los conocimientos adquiridos durante mi etapa universitaria; así como obtener nuevos conocimientos sobre las distintas industrias en las que tuve la oportunidad de trabajar (energía y recursos, retail, bienes raíces, industrias de la salud) como parte del equipo de auditoría de las mismas tanto en el desempeño de mis labores en el puesto de asistente como en el puesto de Senior.

Para el desarrollo del presente trabajo, cabe indicar que fui designada como Senior de La Compañía inmobiliaria a la que se hace referencia; por lo que el desarrollo del trabajo se está realizando desde el punto de vista del auditor.

2.1. Actividad profesional desempeñada. La actividad desempeñada dentro de la firma de auditoría es la de Senior. Como parte de las funciones del cargo se encuentran las apoyar al socio y gerente de auditoría en el análisis de la razonabilidad de los estados financieros de una compañía, mediante el conocimiento de los principales ciclos de negocio para la identificación de riesgos y controles relevantes; así como, la validación del diseño e implementación de estos controles para identificar posibles deficiencias en los mismos. Asimismo, realizar el análisis de la materialidad de las cuentas para determinar las partidas a revisar a través de pruebas analíticas sustantivas o pruebas de detalle para identificar posibles errores en los estados financieros de la entidad auditada.

Producto de la auditoría realizada, se elabora una carta de control interno y un informe de los hallazgos o errores identificados en el proceso de revisión. Además, se emite una opinión sobre la razonabilidad de los estados financieros presentados.

2.2. Propósito del puesto. El objetivo del puesto de Senior es dirigir el trabajo en campo del equipo asignado a la auditoría del compromiso, a través de la elaboración de un plan de trabajo y el monitoreo del cumplimiento del mismo. El desempeño del cargo de Senior dentro del compromiso, significó un reto muy grande, ya que se trataba de una industria que no conocía pero que me dio la oportunidad de obtener nuevos conocimientos.

2.3. Producto o proceso que es objeto del informe. El objeto del presente informe, es mostrar los procedimientos realizados en La Compañía, en la etapa de planeación de la auditoría a sus estados financieros, específicamente al ciclo operativo de ingresos, cuya finalidad es el reconocimiento y valoración de riesgos de incorrecciones materiales; así como

la valoración del diseño e implementación de aquellos controles relevantes que ayudan a la mitigación de esos riesgos y al cumplimiento de sus objetivos operacionales.

2.4. Resultados concretos logrados. Como producto de la evaluación realizada, se concluye que La Compañía dentro del ciclo operativo de ingresos no tiene deficiencias de control identificadas y que los controles han sido diseñados e implementados adecuadamente. Esto nos permitió reducir la utilización de recursos tanto en horas como en personal asignado, ya se pudo hacer una revisión sustantiva más eficiente y al final del proceso de auditoría determinar que los estados financieros presentados por La Compañía son razonables al cierre del ejercicio en revisión.



Capítulo 2

Fundamentación

1. Teoría y práctica en el desempeño profesional

El proceso de la auditoría, así como el desempeño del auditor se encuentra reglamentado por las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas (NAGAS). Según Maco (2001, p. 1) estas normas son los principios fundamentales de auditoría sobre los que debe estar enmarcado el desempeño de los auditores durante todo el proceso de una auditoría. El cumplimiento de estas normas da una garantía de la calidad del trabajo profesional del auditor.

Las NAGAS están clasificadas según se muestra en la Figura 1:

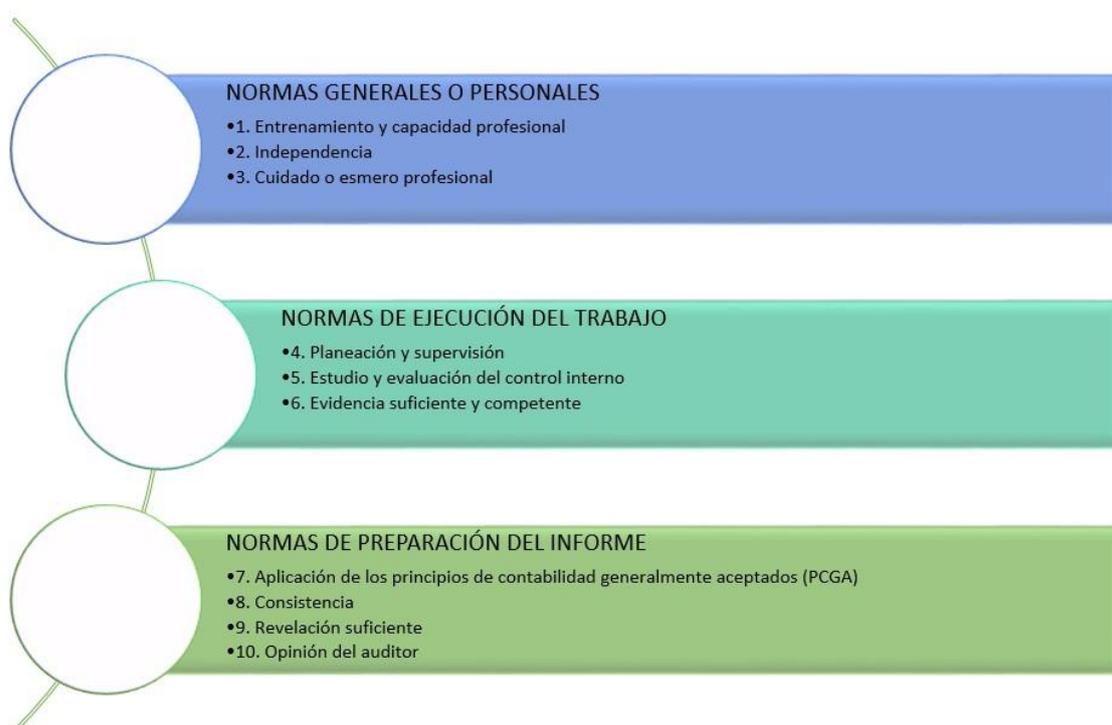


Figura 1. Clasificación de las NAGAS
Fuente: Elaboración propia

El presente informe, tiene como base la aplicación de todas estas NAGAS; sin embargo, nos centraremos en las normas de ejecución del trabajo, principalmente en el estudio y evaluación del control interno de La Compañía. Este estudio y evaluación del control interno, nos indica que se debe comprender el control interno de una entidad como base para emitir un juicio sobre su confiabilidad y determinar la extensión de los procedimientos que se realizarán durante la auditoría.

Además, estas normas (NAGAS) tienen relación con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAS) que contienen los principios básicos que deben ser aplicados en la auditoría

a los estados financieros de una Compañía. Como parte de nuestro proceso de identificación y valoración de riesgos y controles dentro de La Compañía, hemos tomado como referencia la NIA 315 que se describe líneas abajo.

1.1. NIA 315: Identificación y valoración de los riesgos de incorrección material mediante el conocimiento de la entidad y su entorno.

1.1.1. Valoración del riesgo. El auditor realiza la valoración del riesgo con el fin de obtener una base para identificar y valorar los riesgos de incorrección material en los estados financieros y en las aseveraciones o afirmaciones. Sin embargo, estos procedimientos por sí solos no proporcionan evidencia de auditoría suficiente y competente sobre la cual basar la opinión de auditoría (NIA 315, p.5).

Estos procedimientos, incluyen lo siguiente:

- Indagaciones con la dirección u otros encargados de la entidad, con la finalidad de obtener información que permita identificar riesgos.
- Procedimientos analíticos que contienen tanto información financiera como no financiera y permitir así la identificación de hechos o transacciones inusuales; así como ratios o tendencias que pueden tener implicancia dentro del proceso de auditoría.
- Observación e inspección, cuya finalidad es dar soporte a las indagaciones realizadas. Esta observación e inspección puede darse en documentos, informes u otros elaborados por la alta gerencia u otros responsables de la entidad, actas de reuniones, entre otros.
- Información obtenida en periodos anteriores, estos procedimientos proporcionan información sobre incorrecciones pasadas, deficiencias de control identificadas y si estas fueron corregidas; así como, los cambios más significativos que pueden haberse dado en la entidad de un periodo a otro.

Por otro lado, el conocimiento de la entidad y su entorno, incluye:

- Factores sectoriales tales como el ámbito competitivo, avances tecnológicos, condiciones del mercado y competencia.
- Factores normativos tales como el marco de información financiera aplicable, régimen fiscal, políticas gubernamentales, requerimientos medioambientales que afecten a La Compañía o a su sector, en este caso al sector inmobiliario.
- Otros factores externos entre los que se encuentran: la situación socioeconómica en general, inflación, tipos de interés y disponibilidad de financiación.

1.1.2. El control interno de la entidad. La NIA 315, entre los párrafos A42-A100, nos da una guía sobre la comprensión del control interno que facilita la identificación de tipos de incorrecciones y de elementos que puedan afectar a los riesgos de incorrección material. Además, divide la aplicación del control interno en cuatro áreas:

- Naturaleza y características del control interno:

Los controles son diseñados e implementados por la entidad con la finalidad de dar respuesta a los riesgos identificados y poder así cumplir con sus objetivos relacionados a la confiabilidad de la información, la eficacia y eficiencia en las operaciones, cumplimiento de las regulaciones del sector y disposiciones legales que le apliquen.

- Controles relevantes para la auditoría:

A pesar de la existencia de una relación entre el objeto de la entidad y los controles que aseguran su cumplimiento, no todos resultan relevantes para la valoración de los riesgos dentro del proceso de auditoría.

Los auditores, deben considerar dentro de la evaluación de estos controles, los siguientes factores:

- Importancia relativa.
- La significancia del riesgo relacionado.
- El tamaño de la entidad.
- La naturaleza de las operaciones de la entidad, su estructura organizacional y las características de su propiedad.
- La complejidad de las operaciones de la entidad. La normatividad aplicable.
- Las circunstancias y el correspondiente componente de control interno.
- La naturaleza y el grado de complejidad de los sistemas que intervienen en el control interno de la entidad, incluida la utilización de servicios de terceros.

- Naturaleza y alcance de la comprensión de los controles relevantes:

Para realizar la evaluación del diseño de un control, se debe partir desde la premisa de que el control puede ser preventivo, de detección o corregir incorrecciones materiales de manera eficaz. La implementación del mismo, significa que el control existe y que está siendo empleado por la entidad. El diseño incorrecto de un control puede darnos indicios de deficiencias en el control interno de la entidad.

Para la evaluar el diseño e implementación de un control relevante, se puede incluir dentro de la obtención de evidencia, los siguientes procedimientos: la indagación, observación, la inspección y seguimiento de transacciones.

- Componentes del control interno

Está dividido en cinco componentes que proporcionan un marco útil que los auditores deben considerar sobre la manera en que el control interno afecta desde distintos aspectos la auditoría:

- Entorno de control: considera las funciones de los encargados del gobierno, así como las actitudes, grado de percepción y la actuación de los mismos en relación con el control interno de la entidad. Además, establece el tono de una organización, influyendo en la conciencia de control de los miembros que la conforman (NIA 315, p. A69).
- La valoración del riesgo por parte de la entidad: es la base que emplea la dirección para determinar la forma en la que se gestionan los riesgos; considerando su naturaleza, dimensión y complejidad.
- El sistema de información, incluidos los procesos de negocio relacionados, relevantes para la información financiera, y la comunicación: el sistema de información incluye el sistema contable, los procedimientos y registros diseñados para el procesamiento de las transacciones de la entidad. La comunicación implica hacer de conocimiento al personal sobre sus responsabilidades individuales y funciones relacionadas con control interno sobre la información financiera.
- Actividades de control: constituyen procedimientos que se aplican a los diferentes niveles organizativos y funcionales para asegurar que se cumple con las directrices dadas por la dirección.
- Seguimiento de controles: procedimientos que se siguen para valorar la eficacia del control interno.

1.2. Reconocimiento de ingresos. Según el informe sobre NIIF 15 del Spain IFRS Centre of Excellence - Deloitte (2014, p. 5) la base fundamental es que una entidad debe reconocer sus ingresos ordinarios de tal manera que la transferencia de bienes o servicios contratados con los clientes se registre por un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera que le corresponda a cambio de dichos bienes o servicios.

La aplicación de la norma debe ser de manera individual a cada contrato. Sin embargo, puede permitirse un tratamiento en conjunto siempre que haya una expectativa razonable de que los efectos en los estados financieros no sean significativos del que resultaría de aplicar individualmente la norma a cada contrato.

Según la NIIF 15 (2014, p. 9-90), el modelo para el reconocimiento de los ingresos se estructura en los siguientes 5 pasos, como se muestra en la Figura 2:



Figura 2. Pasos para el reconocimiento de ingresos de acuerdo a NIIF 15
Fuente: Deloitte, Spain IFRS Centre of Excellence (2014)

Paso 1: Identificar el contrato con el cliente

De acuerdo con el nuevo modelo, un contrato será contabilizado cuando se hayan cumplido las siguientes condiciones: éste ha sido aprobado por las partes, los derechos de ambas partes son identificables con respecto a los bienes o servicios, las condiciones de pago son claramente identificables, tiene fundamento comercial y es probable que la entidad reciba una contraprestación a cambio de los bienes o servicios transferidos.

Paso 2: Identificar las obligaciones separadas del contrato

La entidad debe hacer una evaluación de los bienes o servicios que van a ser transferidos al cliente y que se encuentra como compromiso dentro del contrato. A estos compromisos se les conoce como obligaciones de desempeño.

Estas obligaciones de desempeño pueden encontrarse de manera explícita o implícita dentro de los contratos; ya que algunos compromisos pueden darse dentro de las prácticas tradicionales del negocio.

Paso 3: Determinar el precio de la transacción

Está referido a la contraprestación que se espera recibir a cambio de los bienes o servicios comprometidos dentro del contrato.

Paso 4: Distribuir el precio de la transacción entre las obligaciones del contrato

El precio se distribuirá a cada obligación de desempeño teniendo como base el precio individual y en función a estos es que se asignará el precio de la transacción. En caso el precio no pueda ser determinado de manera individual, la entidad deberá estimarlo teniendo en cuenta la situación actual del mercado, factores específicos de la entidad e información del cliente.

Paso 5: Contabilizar los ingresos a medida que la entidad satisface las obligaciones

Cuando el control de los bienes o servicios comprometidos es transferido al cliente, es que se considera como satisfecha la obligación y debe realizarse el reconocimiento del ingreso.

2. Descripción de las acciones, metodologías y procedimientos

En el presente trabajo de suficiencia profesional se ha empleado el método cualitativo, pues se hace uso obtención y análisis de datos como medio para comprender un evento o eventos producidos.

Además, podemos decir que el diseño de esta investigación es no experimental y de tipo transeccional y descriptiva; esto debido a que no se hace uso de variables que puedan ser objeto de manipulación, la recolección de datos se realiza en un determinado momento y el evento o proceso que es objeto de la investigación se narra tal cual ocurre.

Se ha tomado como información primaria: los estados financieros, reportes de ventas, manuales de procedimientos, entre otra documentación proporcionada por La Compañía; así como, la realización de entrevistas con el personal del área de presupuestos, contabilidad y facturación para obtener un conocimiento de todo el proceso del ciclo de ingresos de La Compañía, desde la captación del cliente hasta que se entrega el departamento y se reconoce el ingreso. La información secundaria, ha sido tomada de artículos de revistas contables, páginas web, entre otros.

Adicionalmente, para llevar a cabo un proceso de auditoría a los estados financieros de una entidad, existen 2 enfoques:

- **Enfoque de controles:** basado en la evaluación del control interno.
- **Enfoque sustantivo:** basado en la realización de pruebas analíticas o de detalle a los saldos de cuenta.

De acuerdo con la metodología empleada por la firma auditora Deloitte, emplearemos el enfoque de controles para el desarrollo del presente informe.

Capítulo 3

Aportes y desarrollo de la experiencia

1. Ciclo de ingresos

1.1. Subproceso de negociación. El proceso de ventas se inicia con la captación del cliente, a través de las solicitudes de cotización recibidas por la página web, ferias inmobiliarias, call center y salas de venta. Posteriormente, se realiza la identificación del cliente mediante el registro de los datos del mismo en la plataforma comercial (PLANOK) por parte del asesor de ventas. Estos datos deben validarse según la información proporcionada por la central de riesgos, alertas y reportes de deudas ingresando el número de DNI del cliente.

Una vez identificado el cliente, se realiza la cotización del producto de acuerdo a los precios y características establecidas en el sistema y esta información debe ser ingresada también a la plataforma comercial y en caso el cliente sea nuevo para la base de datos, el sistema solicitará la creación del cliente. Cuando el cliente aprueba la cotización, se procede con la separación de la unidad en la plataforma PLANOK para la generación de los documentos contractuales del negocio. El sistema generará el contrato de separación de acuerdo con la información ingresada previamente para firma del cliente.

El Asesor Comercial debe explicarle al cliente los términos expresados en el contrato de separación y asegurarse de obtener la firma del cliente en dicho documento, en la hoja de negociación y otros adicionales que forman parte del negocio.

En caso de desistirse de la separación, por causa imputable al cliente, la inmobiliaria aplicará las penalidades establecidas con el cliente. En caso de que el desistimiento se genere por negación del crédito, se evaluará el valor y cobro de dinero por la gestión realizada.

Adicionalmente, se debe consolidar todos los documentos dentro del file del cliente y cargar la información digital dentro de la Ficha de Cliente (PLANOK).

Una vez cargada la información en el sistema, se informa a Contabilidad sobre la firma del contrato de separación para que se proceda con el registro del ingreso diferido y la cuenta por cobrar dentro del sistema contable.

Posteriormente, para poder firmar la Minuta de Compra Venta el cliente debe cumplir los siguientes requisitos:

- 1. Documentario:** (File completo datos del cliente, contrato de separación y hoja de negociación firmadas por el cliente).

2. **Monetario:** el cliente debe haber realizado el 1° abono inicial (3% del valor de la venta) (La separación es parte del 1° abono inicial), y llevar diligenciada la carta de Aprobación de Crédito por parte del Banco.

Con el cumplimiento de los requisitos, se tiene como máximo 20 días después de recibir el depósito de Separación, se procede a firmar la Minuta de Compra Venta.

Si hay un incumplimiento por parte del cliente respecto al tiempo pactado de pagos en la Minuta, debe cancelar la mora generada por incumplimiento de los compromisos de pagos, pudiendo generarse un desistimiento si el cliente incurre en nuevos incumplimientos.

Para los negocios al contado, la escritura pública se firmará con la cancelación del 100% de valor del inmueble, previa identificación de pagos con tesorería.

En los casos que el cliente esté realizando un ahorro hipotecario, la firma de la escritura se realizará al momento de culminación del ahorro y aprobado el crédito hipotecario por el banco.

Si el cliente está realizando un ahorro hipotecario con otro banco deberá presentar además la carta fianza.

1.2. Subproceso de facturación y cobranza. Una vez obtenida la firma en la Minuta de Compra Venta, se informa al área de administración de ventas para el ingreso de las condiciones pactadas en la minuta al sistema JDE¹; en donde el analista de cuentas por cobrar revisa que la asignación de los datos en el sistema sea correcta para poder proceder con la facturación.

En caso exista algún anticipo, el cliente informa al asesor comercial, quien se encarga de informar a tesorería para la validación de los fondos recibidos en calidad de pago.

1.3. Subproceso de reconocimiento de ingresos. Cuando finaliza la construcción del proyecto, el área de operaciones informa la entrega de los inmuebles a los clientes y se concluye con la firma del acta de entrega. Ya con el acta de entrega firmada, el analista contable extorna el ingreso diferido registrado y se realiza el reconocimiento del ingreso en sistema JDE. Posteriormente, se informa al analista de costos para el reconocimiento de los mismos.

¹ El Sistema JDE es el sistema contable utilizado por La Compañía para el registro de sus transacciones.

La Compañía tiene como política respecto al reconocimiento de sus ingresos la siguiente:

Los ingresos son medidos considerando la contraprestación especificada dentro del contrato, excluyendo los importes cobrados en nombre de terceros. Los ingresos son reconocidos por La Compañía cuando el control de un producto o servicio es transferido a un cliente.

- a) **Ventas de inmuebles.** Estos ingresos se reconocen cuando La Compañía ha cumplido con la entrega de los inmuebles y no exista ninguna obligación que no se haya cumplido y que afecte la aceptación de los inmuebles por parte del cliente. La entrega del inmueble al cliente no se da hasta que estos han sido transferidos de acuerdo con las condiciones de venta pactadas y la cobranza está asegurada. Además, se requiere que el cliente acepte los inmuebles de acuerdo con lo estipulado en el contrato y La Compañía tenga evidencia objetiva de que los criterios de aceptación han sido satisfechos. La entrega de los inmuebles indica que los riesgos y beneficios asociados a esos inmuebles han sido transferidos.

2. Identificación de riesgos y proceso de evaluación de controles

2.1. Proceso de identificación de riesgos. De acuerdo con las indagaciones realizadas y el conocimiento de negocio obtenido, se identificaron los siguientes riesgos:

Riesgo 1: Asumimos un riesgo de error material debido a fraude asociado al reconocimiento de ingresos por la venta de inmuebles en el periodo inapropiado debido a que se podrían reconocer ingresos por ventas de inmuebles que no corresponda a la fecha de entrega del inmueble según fecha de firma del acta de conformidad de entrega. (Acorde a la IFRS 15).

Nivel de riesgo²: Significativo

Aseveraciones³: Corte (T)

² De acuerdo con la Guía de Control Interno de Deloitte, el nivel de riesgo puede ser: significativo, alto o bajo. Esta evaluación se realiza en función a los siguientes factores:

- Tamaño y composición de la cuenta
- Susceptibilidad de la cuenta a fraude o error
- Volumen de actividad
- Naturaleza de la cuenta o revelación
- Complejidad de las transacciones
- Exposición a pérdidas en la cuenta
- Susceptibilidad de resultar en pasivos contingentes
- Involucra transacciones con partes relacionadas
- Han ocurrido cambios en el periodo

Riesgo 2: La Compañía podría reconocer ventas ficticias a clientes pues no constituye una minuta de compra venta de inmuebles que sea firmada por el cliente y representantes legales de La Compañía y, por tanto, no se establezcan las condiciones de precios de ventas y posteriores entregas de unidades inmobiliarias que sean aprobadas por ambas partes.

Nivel de riesgo: Alto

Aseveraciones: Ocurrencia (T), Integridad (T) y Exactitud (T)

2.2. Proceso de evaluación de controles. Como parte de los procedimientos realizados sobre el conocimiento del control interno manejado por La Compañía en torno al ciclo operativo de ingresos, se identificó el siguiente control:

Nombre del control: Conciliación reportes de entrega de unidades inmobiliarias vs actas de entrega.

Descripción del control: La Jefa de Contabilidad verifica el archivo de "Informe negocios entregados" que recibe del analista de cuentas por cobrar al cierre de mes y lo compara con las actas de entrega y contrato firmado por el cliente que recibe (File del cliente). Posteriormente verifica que lo registrado por el analista en el mayor de la cuenta de ingresos corresponda a lo reportado por el área operativa como ventas de unidades inmobiliarias del mes.

Naturaleza⁴: Manual

Enfoque del control⁵: De detección

Tipo de control⁶: Verificación

Frecuencia: Mensual

³ De acuerdo con la NIA 315 (2004, p. 4) las aseveraciones son manifestaciones de la dirección, explícitas o implícitas, incluidas en los estados financieros y tomadas por el auditor al considerar los tipos de incorrecciones que pueden existir. Se pueden clasificar en 3 categorías:

- a) Sobre tipos de transacciones: ocurrencia, integridad, exactitud, corte y clasificación.
- b) Sobre los saldos contables: existencia, derechos y obligaciones, integridad y valoración e imputación.
- c) Sobre la presentación e información a revelar: ocurrencia y derechos y obligaciones, integridad, clasificación y comprensibilidad, exactitud y valoración.

⁴ De acuerdo con la Guía de Control Interno de Deloitte (2017, p. 23), los controles según su naturaleza pueden ser manuales o automatizados.

⁵ De acuerdo con la Guía de Control Interno de Deloitte (2017, p. 23), el enfoque de un control puede ser preventivo o de detección.

⁶ De acuerdo con la Guía de Control Interno de Deloitte (2017, p. 23), los controles según su tipo pueden ser: verificaciones, autorizaciones y aprobaciones, controles y conteos físicos, conciliaciones y controles con un elemento de revisión.

2.2.1. Procedimientos de evaluación del diseño y determinación de la implementación del control.

Indagación. Indagamos con la Jefa de Contabilidad y el analista de cuentas por cobrar, quienes nos comentaron lo siguiente:

La jefa de Contabilidad mensualmente recibe por parte del Analista de Cuentas por cobrar, el detalle de ingresos del mes, la cual verifica que el detalle cruce con lo registrado en el sistema, revisa el asiento contable directamente en el sistema, de estar conforme, prepara un certificado de la cuenta de ingresos y es firmado en señal de conformidad.

Adicionalmente al control realizado por la Jefa de Contabilidad, cada vez que el Área de Operaciones de La Compañía realiza la entrega de los inmuebles a los clientes, las partes firman un acta de entrega en señal de conformidad. Las actas son entregadas al Analista de Cuentas por cobrar para el registro del ingreso, quien se asegura que el acta se encuentre firmado por ambas partes y que el ingreso se registre en el periodo correspondiente, (La Compañía reconoce el ingreso en sus libros contables de acuerdo con la fecha en que es firmada el acta de entrega), luego se procede a archivar el acta en los files de cada cliente.

Evaluamos los siguientes factores del diseño del control:

1. Pertinencia del propósito del control y su correlación con el riesgo/ la aseveración

El propósito del control mitiga el riesgo de que se reconozcan ingresos por entregas que no son reales o viceversa. Asimismo, el control trata directamente el riesgo de error material relacionado con la aseveración de Corte ya que verifica que se reconozca el ingreso en el periodo incorrecto, a través de la revisión mensual de actas de entregas firmadas por ambas partes, dejan evidencia de la transferencia del control de las unidades inmobiliarias entregadas. Por las demás aseveraciones (Ocurrencia, integridad, exactitud), el control mitiga un riesgo asociado a través de la firma del acta de entrega, verificación del importe reconocido con los contratos firmados y del extorno de ingresos diferidos y posterior reconocimiento del ingreso.

2. La competencia y autoridad de la persona(s) que ejecuta(n) el control

La Jefe de Contabilidad está en La Compañía desde mayo del 2007 y posee experiencia laborando en el área contable en otras compañías, como Copy Systems Internacional S.A., y Estudio Jurídico Lanoire Eyzaguirre y Asociados S.C.R.L. Es egresada de la carrera de Contabilidad y Finanzas de la Universidad Católica Sede Spientias, además cuenta con Diplomado en NIIF y Gestión Gerencial en la Universidad ESAN.

Cuenta con más de 11 años laborando en La Compañía y más de 5 años en el cargo como Jefe de Contabilidad, por lo que observamos en nuestra visita, la persona es competente para las labores que realiza debido al tiempo que tiene laborando en La Compañía.

3. La frecuencia y consistencia con los que se ejecuta el control

El control se lleva a cabo consistentemente debido a:

- a. Consideramos que el control se realiza de forma consistente, ya que La Compañía lo ha venido realizando de la entrega de los inmuebles de la misma forma a lo largo de varios periodos consecutivos.
- b. El control opera por cada entrega de inmueble es mensual, es decir el área de ventas proporciona las actas de entrega al área contable a fin de que realicen el reconocimiento del ingreso; lo cual consideramos apropiado debido a que mitiga el riesgo de error material.

4. Nivel de agregación y predictibilidad

El nivel de agregación es alto debido a que la Jefa de Contabilidad revisa mensualmente que el detalle de ingresos coincida con lo registrado en el sistema y que se encuentre en el periodo correspondiente antes de reconocer el ingreso.

5. Los criterios de investigación, umbral y proceso de seguimiento

Luego de realizado el control, y en caso se presenten irregularidades, la Jefa de Contabilidad solicita al Analista de Cuentas por Cobrar que regularice las inconsistencias para proceder a reconocer el ingreso.

Para validar el control realizado, procedimos a solicitar como documento sustento el informe de negocios entregados del mes de mayo 2019, así mismo, del detalle de ingresos del mes de mayo 2019 (entregado por el analista de cuentas por pagar) en el cual se encuentra el detallado la relación de obras entregadas en el mes, la Jefa de Contabilidad revisa que los montos y las fechas las que deben ser iguales a los registrados en el sistema, una vez registrado por el analista de cuentas por cobrar la Jefa de Contabilidad deja como evidencia su firma de revisión. Asimismo, inspeccionaremos que las actas de entrega se encuentren firmadas por el cliente en señal de conformidad de recepción.

3. Aportes

Para el desarrollo del presente informe, se pudo llevar a la práctica los conocimientos obtenidos durante la etapa universitaria, así como de las capacitaciones internas recibidas sobre la metodología de revisión de la firma auditora Deloitte.

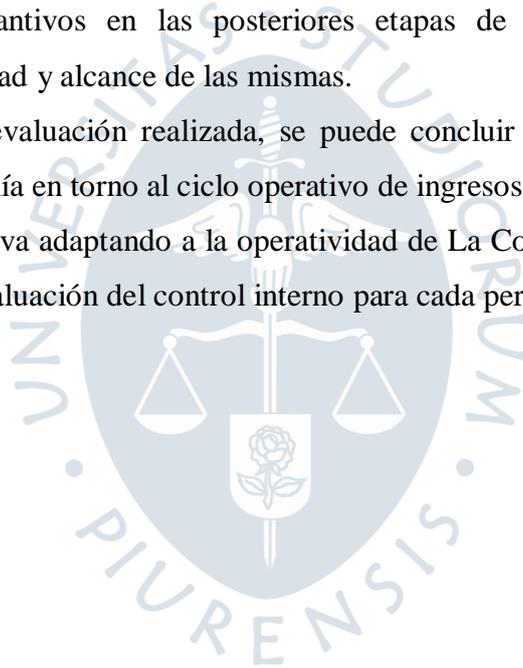
Los principales aportes realizados por la autora de este informe son los siguientes:

- La evaluación realizada al control interno que maneja La Compañía entorno a su ciclo operativo de ingresos permitió obtener un conocimiento adecuado de la misma y poder establecer la naturaleza, oportunidad y alcance de los procedimientos sustantivos.
- El trabajo de identificación y valoración de riesgos y controles, permitió realizar un proceso de auditoría eficiente reduciendo recursos en cuanto a personal y horas de trabajo, dado que la cuenta de ingresos es una cuenta significativa dentro de La Compañía.
- La evaluación realizada nos permitió también, dar seguridad a La Compañía de que sus estados financieros han sido presentados razonablemente al cierre del ejercicio en revisión.



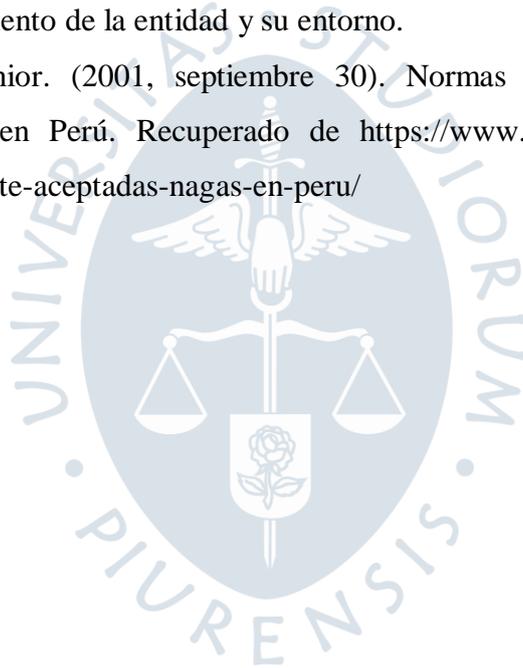
Conclusiones

1. Para poder llevar a cabo un adecuado proceso de auditoría, es necesario tener claro los procesos, transacciones, el flujo de información, así como un conocimiento del control interno que maneja La Compañía; pues esto nos permitirá hacer una correcta identificación de riesgos y controles.
2. El proceso de evaluación de controles no sólo implica indagación sobre cómo se ejecuta el control, sino que también es necesario realizar la observación del proceso o inspección de la documentación sustento de la ejecución de los mismos.
3. El desafío planteado por el auditor al sistema de control de La Compañía en la etapa de planeación de la auditoría, resulta de mucha importancia para poder obtener un grado de seguridad respecto a los controles, lo que permitirá facilitar el desarrollo de los procedimientos sustantivos en las posteriores etapas de la auditoría en cuanto a naturaleza, oportunidad y alcance de las mismas.
4. De acuerdo con la evaluación realizada, se puede concluir que el control interno que mantiene La Compañía en torno al ciclo operativo de ingresos funciona adecuadamente.
5. El control interno se va adaptando a la operatividad de La Compañía, lo que implica que se debe hacer una evaluación del control interno para cada periodo de auditoría.



Referencias bibliográficas

- Deloitte, Spain IFRS Centre of Excellence (2014) Identificación y valoración de los riesgos de incorrección material mediante el conocimiento de la entidad y su entorno. Disponible en: https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/es/Documents/auditoria/Deloitte_ES_Auditoria_NIIF-15-ingresos-procedentes-de-contratos-con-clientes.pdf
- Deloitte (2017) Guía de Control Interno
- Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, P. (2010). Metodología de la investigación. México D.F: McGRAW-HILL.
- IASB. (2014) NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes, de las NIIF completas emitidas en mayo de 2014.
- IASB. (2004) NIA 315 Identificación y valoración de los riesgos de incorrección material mediante el conocimiento de la entidad y su entorno.
- Maco Suyon Henry Junior. (2001, septiembre 30). Normas de auditoría generalmente aceptadas NAGAS en Perú. Recuperado de <https://www.gestiopolis.com/normas-de-auditoria-generalmente-aceptadas-nagas-en-peru/>



Anexos



