



**UNIVERSIDAD LAICA ELOY ALFARO DE MANABI**

**INFORME DE PROYECTO DE EXAMEN DE CARÁCTER  
COMPLEXIVO PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE  
LICENCIADO EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA**

**TITULO**

Auditoria financiera al rubro Propiedad, planta y equipo de la empresa desarrollos  
civiles del litoral DELCIVIL S.A., y su efecto en la razonabilidad de los estados  
financieros

**AUTOR:** David Steeven Espinoza López

**TUTORA:** Dra. Iliana Loor Alcívar, PhD

**Facultad de Ciencias Administrativas, Contables y Comercio**

**Carrera de Contabilidad y Auditoría**

Manta – Manabí – Ecuador

23 de febrero, 2026

## CERTIFICACION DEL TUTOR

En calidad de docente tutor(a) de la Facultad Ciencias Administrativas, Contables y Comercio, carrera de Contabilidad y Auditoría de la Universidad Laica "Eloy Alfaro" de Manabí, CERTIFICO:

Haber dirigido, revisado y aprobado preliminarmente el Trabajo de Integración Curricular bajo la autoría del estudiante **ESPINOZA LÓPEZ DAVID STEEVEN**, legalmente matriculado/a en la carrera de Contabilidad y Auditoría, período académico 2025-2026, cumpliendo el total de 384 horas, cuyo tema del proyecto es Examen de carácter complejo.

La presente investigación ha sido desarrollada en apego al cumplimiento de los requisitos académicos exigidos por el Reglamento de Régimen Académico y en concordancia con los lineamientos internos de la opción de titulación en mención, reuniendo y cumpliendo con los méritos académicos, científicos y formales, y la originalidad del mismo, requisitos suficientes para ser sometida a la evaluación del tribunal de titulación que designe la autoridad competente.

Particular que certifico para los fines consiguientes, salvo disposición de Ley en contrario.

Manta, 26 de enero de 2026.

Lo certifico,



Ing. Iliana Llor Alcivar, Phd.  
Docente Tutor(a) Área:

## **DECLARACION DE AUTORIA**

La responsabilidad del contenido, los conceptos desarrollados, los análisis realizados, las conclusiones y recomendaciones del presente trabajo final de Titulación me corresponde de manera exclusiva, y el patrimonio del mismo a la Universidad Laica Eloy Alfaro de Manabí.

Manta, febrero 2026



---

Espinoza López David Steeven

C.I. 131529832-1

## **APROBACION DEL TRABAJO DE INVESTIGACION POR EL TRIBUNAL**

Los miembros del tribunal de grado aprueban el informe de carácter Complexivo presentado por el Sr. Espinoza López David Steeven con las disposiciones reglamentarias emitidas por la Universidad Laica “Eloy Alfaro de Manabí” constancia que el mencionado examen Coinplexivo está aprobado.

Con el tema: “Auditoria financiera al rubro propiedad, planta y equipo de la empresa DELCIVIL S.A., y su efecto en la razonabilidad de los estados financieros.

En constancia con lo expuesto y para los fines pertinentes, firman los miembros del tribunal de grado.

Miembros del Tribunal.

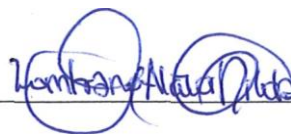
Ing. Paola Castillo García

Presidente del tribunal de Titulación.



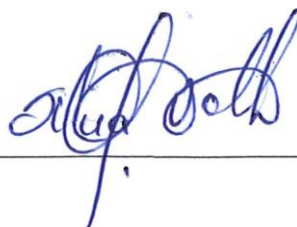
Mgs. Zambrano Alcivar Nilda

Miembro del tribunal de Titulación.



Mgs. Valle Jaramillo Silvia

Miembro tlel tribunal de Titulación.



### **Dedicatoria**

El presente trabajo de titulación se lo dedico a mis padres, en especial a mi madre que ha sido la que siempre me ha estado apoyando en este proceso, y a no desistir nunca, a mi papá por su esfuerzo por no rendirse por la familia y por siempre estar allí.

A mi novia Yarith Figueroa por ser parte de este maravilloso proceso, por ayudarme cuando más lo necesitaba, agradecerle también por ser una increíble mujer y por darme la felicidad que anhelaba, nuestro hijo.

## **Reconocimiento**

Esta investigación se puede llevar a cabo, en primer lugar, gracias a mi tutora Ing. Iliana Llor. Su guía y apoyo constante, así como su asesoramiento y motivación continua, fueron esenciales para la culminación de este trabajo. Igualmente, agradezco a la universidad Laica Eloy Alfaro De Manabí y a la carrera de Contabilidad y Auditoría por las oportunidades proporcionadas las cuales contribuirán a mi desarrollo personal y profesional.

# Índice

|                                                        |    |
|--------------------------------------------------------|----|
| Resumen.....                                           | 1  |
| Palabras claves .....                                  | 2  |
| 1.    Introducción .....                               | 3  |
| 2.    Contextualización del problema .....             | 4  |
| 2.1 Actores Relacionados.....                          | 4  |
| 2.3 Contexto del problema .....                        | 4  |
| 3.    Situación Detectada .....                        | 4  |
| 3.1. Problema situado.....                             | 4  |
| 3.2. Causa del problema situado .....                  | 5  |
| 3.3. Efectos del problema detectado .....              | 5  |
| 4.    Marco Teórico.....                               | 5  |
| 4.1. Auditoria Financiera.....                         | 5  |
| 4.2. Control interno .....                             | 6  |
| 4.3. NIC 8 .....                                       | 6  |
| 4.4. Propiedad, Planta y equipo.....                   | 7  |
| 4.5. NIC 16 Propiedad, Planta y Equipo .....           | 7  |
| 4.6. Depreciación.....                                 | 8  |
| 4.7. Métodos de depreciación.....                      | 9  |
| 4.8. NIA 700 – Opinión del auditor independiente ..... | 9  |
| 4.9. NIA 705. Opiniones modificadas.....               | 9  |
| 5.    Objetivos de la propuesta.....                   | 10 |
| 5.1 Objetivo general.....                              | 10 |
| 5.2 Objetivos Específicos.....                         | 10 |

|                                                                 |    |
|-----------------------------------------------------------------|----|
| 6. Metodología .....                                            | 10 |
| 6.1. Métodos.....                                               | 10 |
| 6.2. Técnicas.....                                              | 11 |
| 7. Plan de intervención.....                                    | 11 |
| 7.1 Planificación de Auditoria.....                             | 11 |
| 7.1.1 Planificación preliminar .....                            | 11 |
| 7.1.2. Programa de auditoria .....                              | 12 |
| 7.1.3. Cronograma de actividades .....                          | 14 |
| 7.2. Fase o planificación específica.....                       | 15 |
| 7.2.1. Cuestionario de control interno .....                    | 15 |
| 7.2.2. Políticas sugeridas al componente de PPE.....            | 16 |
| 7.2.3. Matriz de medición del nivel de riesgo y confianza ..... | 17 |
| 7.3. Ejecución de la auditoria.....                             | 18 |
| 7.3.1. Analítica del terreno.....                               | 18 |
| 7.3.2. Subanalítica de Terreno.....                             | 19 |
| 7.3.3. Analítica de edificio .....                              | 19 |
| 7.3.4. Sumaria .....                                            | 20 |
| 8. Comunicación de resultados .....                             | 20 |
| 8.1. Hallazgos.....                                             | 22 |
| Hallazgo # 1 .....                                              | 22 |
| Hallazgo #2 .....                                               | 23 |
| Hallazgo #3 .....                                               | 23 |
| 8.2. Plan de intervención.....                                  | 24 |
| 8.3. Plan de recomendaciones .....                              | 25 |
| 9. Seguimiento .....                                            | 25 |

|     |                        |    |
|-----|------------------------|----|
| 10. | Regularizaciones ..... | 26 |
| 11. | Conclusión .....       | 26 |
| 12. | Recomendación.....     | 27 |
| 13. | Bibliografías.....     | 28 |

## **Resumen**

La presente investigación tiene como finalidad analizar los procedimientos y valoración de la auditoría financiera aplicada a la empresa DELCIVIL S.A., dedicada a la ejecución y fiscalización de obras civiles. Este informe de auditoría se centró en el componente activo no corriente Propiedad, planta y equipo de la empresa debido a la existencia de riesgos relevantes como la falta de conciliación entre los registros auxiliar de activos con el mayor contable, la falta de depreciación del edificio no ha sido actualizada, a su vez no se evidencio las evaluaciones sobre los posibles deterioros.

Los procedimientos realizados dentro esta auditoria financiera nos permitieron determinar la valorización de los activos no corriente Propiedad, planta y equipo, teniendo una revaluación de propiedad, planta y equipo. Se realizaron los ajustes correspondientes de acuerdo con la NIC 16- Propiedad Planta y equipo, la NIC 36- Deterioro del valor de los activos, y las normas internacionales de auditoria para así garantizar la valorización de los activos no corrientes.

**Palabras claves**

Auditoria financiera -

propiedad planta y equipo- NIC 16

## **1. Introducción**

La auditoría financiera tiene como objetivo comunicar una opinión sobre la razonabilidad de los estados financieros. El presente estudio se basó en el caso de una auditoría financiera de la cuenta de propiedad planta y equipo en sus rubros terreno y edificios mediante la verificación y valoración de los rubros antes mencionados, garantizando así la veracidad y transparencia de la información proporcionada por parte de la empresa de Desarrollos civiles del Litoral DELCIVIL S.A.

El análisis de esta investigación se centró en la verificación y evaluación de la razonabilidad de la información presentada en los estados financieros, así como el cumplimiento de las normas internacionales de información financiera y la normativa legal vigente, el presente caso práctico se centra en la revisión integral de los activos no corrientes, tales como terrenos y edificios.

Por ende, una gestión inadecuada de estos activos puede generar errores en los registros contables distorsionando la información financiera y afectando así la toma de decisiones por parte de la administración, una auditoría financiera es una herramienta clave para evaluar los activos de una empresa y verificar si estos han sido reconocidos, registrados y presentados de una manera razonable conforme a la normativa contable y legal vigente

El desarrollo del caso nos permite identificar hallazgos relevantes relacionados con los errores de clasificación contable la falta de actualización de depreciaciones y debilidades en el control interno, se efectúa la planificación preliminar y específica.

## **2. Contextualización del problema**

### **2.1 Actores Relacionados**

1. Empresa DELCIVIL S.A, empresa auditada
2. Auditores S.A., Empresa Auditora

### **2.3 Contexto del problema**

La empresa DELCIVIL S.A., tiene como actividad principal la ejecución y fiscalización de obras civiles, sin embargo, se contrató una auditoria financiera externa para verificar la razonabilidad de los saldos del rubro de propiedad planta y equipo, en sus componentes terrenos y edificios, presentando falencias. El equipo auditor encontró que al cierre del ejercicio 2024, existía en libros la venta de un terreno del año 2023, y también que se realizó mejoras en el edificio y que estas fueron registradas como un gasto, esta situación nos demuestra el incumplimiento de las normativas contables y por lo tanto generan errores en los estados financieros.

## **3. Situación Detectada**

### **3.1. Problema situado**

Se han detectado distintas situaciones como la existencia de un terreno vendido el 25 de enero del 2023 que no fue dado de baja incluso teniendo la documentación legal de la venta. En dicha venta se registró una retención en la fuente de 1,75% que no debería haber sido realizada porque está exenta de dicha retención.

El equipo auditor Auditores S.A., identifico dentro de la evaluación del componente edificio que existía una mejora efectuada durante el año 2023 y que la empresa lo registró como gastos del mantenimiento del periodo.

Teniendo en cuenta el problema situado, ¿cómo afecta la razonabilidad de los saldos de propiedad planta y equipo el no efectuar un correcto registro en base a las normas aplicables y el deficiente control interno de la empresa?

### **3.2. Causa del problema situado**

Esta problemática está dada por la inobservancia de las políticas internas y a su vez con la debilidad del control interno con las faltas de procedimientos formales como el registro, la falta de seguimiento y la poca supervisión y aplicación de la NIC 16.

### **3.3. Efectos del problema detectado**

Uno de los problemas es la sobrevaloración del activo por mantener en libros un terreno que ya no pertenece al periodo 2024, y también el registro incorrecto de las cuentas del rubro propiedad planta y equipo. Es importante mencionar también que no existe conciliaciones entre los registros auxiliares del activo fijo y el mayor contable.

Además, se percató de la poca supervisión y seguimiento de las políticas de control interno lo que ocasiona irregularidades en el manejo de los componentes del rubro de propiedad planta y equipo.

## **4. Marco Teórico**

### **4.1. Auditoria Financiera**

La auditoría financiera según (Espinosa Jaramillo, 2025) nos explica cuáles son los aspectos más relevantes al momento de realizar una auditoria financiera, nos define las fases de auditoría, iniciando con la fase de planificación que está destinada a asegurar que la auditoria se realice de una manera adecuada, menciona también como segunda fase la ejecución que es una etapa donde se realiza el trabajo de campo, poniendo en práctica actividades planificadas anteriormente, mediante controles pertinentes para así detectar posibles desviaciones y errores en las cuentas auditadas una vez realizado todo estas etapas se determinan los hallazgos de auditoria con la fase de informe, donde se recopilan y analizan documentos que se realizaron en la etapa de ejecución, que nos da como resultados los hallazgos y las evidencias encontradas, destacando conclusiones y recomendaciones para así aplicar acciones correctivas

## **4.2.Control interno**

El control interno es un aspecto en el que se busca mejorar la gestión organizacional, optimizando el uso de recursos y protección de los activos, el buen funcionamiento de estos ayuda a lograr los objetivos de la empresa. De acuerdo con el modelo COSO III (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission, 2013) nos indica que el control interno se divide en los siguientes componentes el entorno de control, la evaluación del riesgo, el sistema de información y comunicación, las actividades de control, y la supervisión del sistema de control. Cada uno de estos componentes abarca un área crítica dentro de un marco integrado de gestión, y aporta valor al control interno.

El control interno se centra en la minimización de errores y con el cumplimiento de los objetivos, estas acciones se llevan a cabo por la participación activa de los encargados y mediante la supervisión del cumplimiento de estas acciones, cumpliendo con las políticas internas y siguiendo los lineamientos de las normas.

## **4.3.NIC 8**

De acuerdo con el marco normativo de la NIC 8, las políticas contables representan los principios, bases, reglas y procedimientos específicos adoptados por una entidad para la elaboración y presentación de su información financiera. La norma establece el principio de uniformidad, dictando que una política solo debe ser modificada si el cambio es requerido por una NIIF o si da lugar a que los estados financieros proporcionen información más fiable y relevante sobre los efectos de las transacciones.

Técnicamente, cuando se produce un cambio en una política contable, la entidad debe aplicar dicho cambio de forma retrospectiva. Este tratamiento implica ajustar los saldos iniciales de cada componente afectado del patrimonio, generalmente a la cuenta de Resultados Acumulados, para el periodo anterior más antiguo que se presente, así como las demás cifras comparativas, como si la nueva política se hubiera aplicado siempre. Esta rigurosidad asegura que la evolución financiera de la entidad sea analizada bajo criterios homogéneos.

La NIC 8 también define los errores de periodos anteriores como las omisiones e inexactitudes en los estados financieros resultantes de un fallo al emplear, o de un error al utilizar información fiable que estaba disponible o que podría esperarse razonablemente haber sido

obtenida. Estos errores pueden derivarse de equivocaciones aritméticas, aplicaciones erróneas de políticas contables, la interpretación incorrecta de hechos económicos o en casos críticos fraudes.

El tratamiento contable para la subsanación de errores materiales es la reexpresión retrospectiva. Este procedimiento técnico exige que la entidad corrija el error en el primer conjunto de estados financieros autorizados para su emisión tras su descubrimiento. Al igual que con las políticas, la corrección se efectúa ajustando la información comparativa de los ejercicios afectados. Si el error ocurrió antes del periodo más antiguo presentado, se deben reexpresar los saldos iniciales de activos, pasivos y patrimonio de dicho periodo, permitiendo que la imagen fiel de la situación financiera sea restituida de manera íntegra.

#### **4.4. Propiedad, Planta y equipo**

Propiedad, planta y equipo comprende el conjunto de bienes tangibles o intangibles que son utilizados para las actividades operativas o administrativas orientadas a generar beneficios económicos futuros para la entidad. Este conjunto de bienes puede estar comprendido por los bienes de naturaleza tangible dentro de esto encontramos los terrenos, edificios, vehículos, maquinarias, equipos, herramientas, y otros bienes destinados a generar un beneficio económico a futuro, siendo esta cualidad de producir riqueza mediante su uso en el transcurso de las actividades regulares de la empresa lo que la diferencia de otros activos como el inventario de acuerdo con (Calle Méndez & Erazo-Álvarez, 2021)

Para (Parra Pesantes, Narváez Zurita, & Erazo Álvarez, 2023) expresan que de acuerdo con la NIC 16, se debe considerar como parte de la propiedad, planta y equipo al conjunto de bienes de cualquier naturaleza, ya sean de tangibles o intangibles siempre y cuando cumplan con las características de estas destinadas a una actividad económica o a la producción de bienes o servicios, conforme con la actividad empresarial. Estos autores resaltan que bajo modelos anteriores el valor de estos activos era registrado al costo histórico, pero que, en la actualidad, con la finalidad de obtener una mejor representación de la información las NIIF proponen un modelo de medición al valor razonable, que es el valor real al que puede ser vendido el bien.

#### **4.5. NIC 16 Propiedad, Planta y Equipo**

La NIC 16 en su párrafo 6 define que un elemento de propiedad planta y equipo son activos susceptibles de tocar con fines de uso en el proceso productivo o para fines administrativos y que

se espera utilizar durante más de un periodo económico de la empresa, además la NIC 16 nos menciona que un activo fijo se reconoce como tal si existe la posibilidad de obtener beneficios económicos futuros. (Ortiz Jara , Espinoza Pillaga, & Moreno Narvaez , 2020)

Esta norma nos brinda información relevante y una guía para saber identificar, medir, registrar los elementos de propiedad, planta y equipo.

El reconocimiento inicial de estos activos se realiza generalmente por su costo, el cual incluye su precio de adquisición y todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo en el lugar y las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia. En cuanto a la medición posterior, la entidad puede elegir entre dos modelos de política contable: el modelo del costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro o el modelo de revaluación, en el que se toma el valor razonable menos depreciación y deterioro acumulado posterior. Para una correcta aplicación de la medición de PPE es de vital importancia que la entidad aplique la política seleccionada de manera uniforme a todos los elementos que compongan una misma clase de propiedad, planta y equipo para mantener la razonabilidad de los estados financieros.

#### **4.6. Depreciación**

La depreciación de activos fijos es un proceso contable que impacta a la valoración de los recursos y la situación financiera de la empresa, ya sea en el sector privado o en el sector público, esto nos permite distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil reflejando de manera más precisa la realidad económica de la empresa. (Rodriguez Bravo & Leon Piloso, 2024)

La depreciación es importante dentro de la empresa para la sostenibilidad financiera a largo plazo, a medida que los activos se deprecian se debe considerar la necesidad de reemplazarlos o actualizarlos mediante el establecimiento de fondos de reserva o planes de inversión a futuro para asegurar la continuidad operativa sin interrupciones de acuerdo con (Rodriguez Bravo & Leon Piloso, 2024)

Las depreciaciones son de mucha relevancia dentro de las organizaciones debido a que esta nos permite saber y valorar la vida útil de un activo, identificando si existe necesidad de reemplazarlos o revaluarlos para así tener buenos elementos dentro de la empresa.

#### **4.7.Métodos de depreciación**

De acuerdo con el (Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, 2021) la entidad es libre de utilizar distintos métodos de depreciación en tanto estos se adapten a la realidad financiera de la entidad, entre los cuales destacan algunos métodos de depreciación como el método lineal, el método de depreciación decreciente y el método de las unidades de producción.

La depreciación lineal, tal y como mencionan los autores (Ortiz Soto, Narváez Zurita, & Erazo Álvarez, 2019) es el método más utilizado debido a su simplicidad y consiste en aplicar un cargo constante y uniforme a los resultados de la entidad durante toda la vida útil estimada del activo. Técnicamente, este enfoque asume que el activo se desgasta u ofrece sus beneficios económicos de manera equitativa en cada periodo, razón por la cual el cálculo se realiza restando el valor residual al costo de adquisición y dividiendo el resultado para el número de años de vida útil; esto genera una alícuota de depreciación idéntica cada año, lo que facilita la predictibilidad presupuestaria y la estabilidad en el estado de resultados, sin embargo, esto asume que el deterioro del activo y su capacidad de generar beneficios se mantiene a lo largo de su vida útil.

#### **4.8.NIA 700 – Opinión del auditor independiente**

La NIA 700 establece la responsabilidad del auditor en la formación y expresión de una opinión sobre los estados financieros, de acuerdo con la evidencia obtenida durante la auditoría. Esta norma regula la estructura del informe, su contenido y el lenguaje apropiado que debe utilizarse (IFAC , 2023 )

La opinión del auditor puede ser limpia o sin salvedades cuando los estados financieros presentan razonablemente la situación financiera, sin embargo, si llegaran a existir errores materiales no corregidos el auditor debe modificar su opinión de acuerdo con la NIA 705. Por ello, la correcta evaluación de los inventarios incide directamente en el tipo de opinión final (Hernandez , 2022)

#### **4.9.NIA 705. Opiniones modificadas**

La NIA 705 regula los casos en los que el auditor debe emitir una opinión modificada, es decir, cuando existen desviaciones materiales respecto al marco contable aplicable o limitaciones en el alcance. Existen tres tipos de opiniones modificadas: con salvedades, adversa y abstención (IFAC , 2023 )

## **5. Objetivos de la propuesta**

### **5.1 Objetivo general**

Evaluar la razonabilidad de los saldos de la cuenta de propiedad planta y equipo en sus rubros terrenos y edificios de la empresa DELCIVIL S.A., en el periodo 2024.

### **5.2 Objetivos Específicos**

1. Comprobar la correcta clasificación contable de los activos de propiedad planta y equipo.
2. Verificar que los activos de propiedad planta y equipo se encuentren legalmente autorizados, documentados y registrados en base a las políticas internas de la empresa y a la normativa legalmente aplicable.
3. Verificar el cumplimiento de la normativa NIC 16 de acuerdo con el registro y gestión de propiedad planta y equipo

## **6. Metodología**

### **6.1. Métodos**

Se define como el método de investigación como “técnica particular la cual se refiere a las diferentes formas en que el sujeto que investiga pudiendo interactuar con el objeto de estudio” (Rodríguez & Pérez, 2016)

El presente estudio de caso se desarrolló bajo un enfoque cualitativo descriptivo, donde se analizan los hechos contables, los procedimientos administrativos y el cumplimiento de las normas financieras, mediante la revisión y evaluación de la información documental.

Se empleo el método analítico para descomponer el rubro de propiedad planta y equipo en sus componentes, permitiéndonos así la evaluación individual y correcto tratamiento contable.

A través del análisis de operaciones específicas mediante el método inductivo se obtienen conclusiones generales sobre la razonabilidad de los estados financieros y el cumplimiento de las NIIF.

El método deductivo nos permitió contrastar las disposiciones establecidas en las NIIF, las políticas internas de la empresa, basándonos con la práctica contable observada en la auditoria y con la información presentada por la empresa.

## 6.2. Técnicas

Como técnica de auditoria se empleó la revisión documental, mediante el análisis de facturas, contratos, registros contables, la observación para verificar el uso y control de los activos determinando el cumplimiento de la normativa correspondiente.

## 7. Plan de intervención

### 7.1 Planificación de Auditoria

#### 7.1.1 Planificación preliminar

Dentro de esta etapa de planificación preliminar se constituye el nacimiento de la auditoria, donde se distribuyen roles y procesos para determinar el alcance, los objetivos generales y los objetivos específicos, el tiempo de ejecución de la auditoria se basa en un cronograma para permitir el buen desarrollo de la misma (Rodríguez & Pérez, 2016). Con esta información se procede a la elaboración de una planificación preliminar identificando los siguientes puntos:

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |                        |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------|
| <b>Audidores S.A.</b>         | <b>DELCIVIL S.A. AUDITORIA FINANCIERA</b><br><b>Planificación preliminar</b><br><b>Cuenta: Propiedad planta y equipo</b>                                                                                                                                                    |  | P/T<br>P/T 001<br>DSEL |
|                               | <b>Responsable:</b> David Espinoza López                                                                                                                                                                                                                                    |  |                        |
| <b>Antecedentes</b>           | La empresa Desarrollos Civiles del Litoral DELCIVIL S.A., dedicada a la ejecución y fiscalización de obras civiles, mantiene dentro del rubro Propiedad, Planta y Equipo los componentes de terrenos y edificios destinados a sus operaciones administrativas y logísticas. |  |                        |
| <b>Motivo de la auditoria</b> | La auditoría financiera se realizará para verificar la razonabilidad del saldo del rubro propiedad planta y equipo en sus cuentas terrenos y edificios                                                                                                                      |  |                        |
| <b>Objetivo</b>               | Evaluar la razonabilidad de los saldos de la cuenta de propiedad planta y equipo en sus rubros terrenos y edificios de la empresa DELCIVIL S.A., en el periodo 2024                                                                                                         |  |                        |

|                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Alcance</b>                                                               | Esta auditoria se enfocará exclusivamente en la revisión y validación de los saldos históricos de la cuenta de propiedad planta y equipo en sus rubros terreno y edificios de la empresa DELVICIL S.A., en el periodo del 01 de enero 2023 al 31 de diciembre del 2024. |
| <b>Técnicas aplicadas</b>                                                    | Verificación documental.<br>Observación.<br>Análisis de registros.<br>Redacción técnica.                                                                                                                                                                                |
| <b>Criterios</b>                                                             | NIC 16                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Supervisado por: Ing. Iliana Loor, PHD<br>Elaborado por: Lic. David Espinoza |                                                                                                                                                                                                                                                                         |

Tabla #1: Planificación Preliminar

### 7.1.2. Programa de auditoria

| <b>Nombre de la empresa:</b> DELCIVIL S.A.                                                                                         |                                                                                                                              | <b>AUDITORES S.A.</b> |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------|
| <b>Tipo de Auditoria:</b> Auditoria Financiera en el rubro PPE en sus componentes Terrenos y edificios.                            |                                                                                                                              |                       |             |
| <b>Responsable:</b> Lic. David Espinoza López.                                                                                     |                                                                                                                              |                       |             |
| <b>Programa de auditoria</b>                                                                                                       |                                                                                                                              |                       |             |
| Descripción                                                                                                                        | Finalidad                                                                                                                    | REF-P/T               | RESPONSABLE |
| Verificar la razonabilidad de los saldos de la cuenta de propiedad planta y equipo de la empresa DELCIVIL S.A, en el periodo 2024. | Revisión de saldos históricos de la cuenta de propiedad planta y equipo de la empresa desde el periodo 2023 al periodo 2024. | AC – IE               | D.S.E.L.    |
| Evaluar el cumplimiento de la normativa NIC 16 Mediante cuestionario de control interno.                                           | Verificar el cumplimiento de la normativa NIC 16.                                                                            | AC – IE               | D.S.E.L.    |
| Revisión de políticas internas al componente PPE                                                                                   | Verificación de la determinación y                                                                                           | AC – IE               | D.S.E.L.    |

|                                                                              |                                                                        |         |          |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------|----------|
|                                                                              | cumplimiento de las políticas.                                         |         |          |
| Corroborar la correcta clasificación contable del componente PPE.            | Determinar errores en los registros de PPE.                            | AC – IE | D.S.E.L. |
| Evaluar el cumplimiento de criterios de la auditoria.                        | Determinar falencias en el proceso de la gestión de PPE de la empresa. | AC – IE | D.S.E.L. |
| Verificar métodos de depreciación aplicado.                                  | Verificar políticas internas de depreciación de la empresa.            | AC – IE | D.S.E.L. |
| Elaborar un informe de auditoría.                                            | Identificar hallazgos, detallando condición, criterio, causa y efecto. | AC – IE | D.S.E.L. |
| Supervisado por: Ing. Iliana Loor, PHD<br>Elaborado por: Lic. David Espinoza |                                                                        |         |          |

Tabla #2 Programa de Auditoria

### 7.1.3. Cronograma de actividades

| Nombre de la empresa: DELCIVIL S.A.<br>Tipo de Auditoria: Auditoria Financiera en el rubro PPE en sus componentes Terrenos y edificios.<br>Responsable: Lic. David Espinoza López. |                                                                                 |                                       | Días                  |    |    |    |                                        |    |    |    |    |    |    |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------|----|----|----|----------------------------------------|----|----|----|----|----|----|--|
|                                                                                                                                                                                    |                                                                                 |                                       | DEL 20 AL 30 DE ENERO |    |    |    |                                        |    |    |    |    |    |    |  |
| N.º                                                                                                                                                                                | ACTIVIDADES                                                                     | Responsable                           | 20                    | 21 | 22 | 23 | 24                                     | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |  |
| FASE I: PLANEACIÓN                                                                                                                                                                 |                                                                                 |                                       |                       |    |    |    |                                        |    |    |    |    |    |    |  |
| 1                                                                                                                                                                                  | Definición de objetivos y alcance y programa de auditoria                       | D.S.E.L.                              |                       |    |    |    |                                        |    |    |    |    |    |    |  |
| 2                                                                                                                                                                                  | Asignación de tareas y recursos                                                 | D.S.E.L.                              |                       |    |    |    |                                        |    |    |    |    |    |    |  |
| FASE II: EJECUCIÓN                                                                                                                                                                 |                                                                                 |                                       |                       |    |    |    |                                        |    |    |    |    |    |    |  |
| 3                                                                                                                                                                                  | Elaboración de cuestionario                                                     | D.S.E.L.                              |                       |    |    |    |                                        |    |    |    |    |    |    |  |
| 4                                                                                                                                                                                  | Aplicar los cuestionarios de control interno a los responsables de PPE          | D.S.E.L.                              |                       |    |    |    |                                        |    |    |    |    |    |    |  |
| 5                                                                                                                                                                                  | Realizar entrevistas                                                            | D.S.E.L.                              |                       |    |    |    |                                        |    |    |    |    |    |    |  |
| 6                                                                                                                                                                                  | Verificar los documentos o registros proporcionados por los responsables de PPE | D.S.E.L.                              |                       |    |    |    |                                        |    |    |    |    |    |    |  |
| 7                                                                                                                                                                                  | Realizar la observación directa y trabajo de campo.                             | D.S.E.L.                              |                       |    |    |    |                                        |    |    |    |    |    |    |  |
| 8                                                                                                                                                                                  | Recolección de evidencia                                                        | D.S.E.L.                              |                       |    |    |    |                                        |    |    |    |    |    |    |  |
| 9                                                                                                                                                                                  | Elaborar las hojas de hallazgos.                                                | D.S.E.L.                              |                       |    |    |    |                                        |    |    |    |    |    |    |  |
| FASE III: INFORME                                                                                                                                                                  |                                                                                 |                                       |                       |    |    |    |                                        |    |    |    |    |    |    |  |
| 10                                                                                                                                                                                 | Análisis de los resultados                                                      | D.S.E.L.                              |                       |    |    |    |                                        |    |    |    |    |    |    |  |
| 11                                                                                                                                                                                 | Realizar el informe final de auditoría                                          | D.S.E.L.                              |                       |    |    |    |                                        |    |    |    |    |    |    |  |
| 12                                                                                                                                                                                 | Comunicar los resultados a los responsables.                                    | D.S.E.L.                              |                       |    |    |    |                                        |    |    |    |    |    |    |  |
| AUDITORES S.A.                                                                                                                                                                     |                                                                                 | Elaborado por:<br>Lic. David Espinoza |                       |    |    |    | Revisado por:<br>Ing. Iliana Loor, PHD |    |    |    |    |    |    |  |

Tabla #3 Cronograma de actividades

## 7.2. Fase o planificación específica

Esta fase de planificación dentro de la auditoria se analiza la información presentada por parte de la empresa para su corroboración y así tener una buena ejecución con el cronograma establecido

### 7.2.1. Cuestionario de control interno

| <b>Nombre de la empresa:</b> DELCIVIL S.A.<br><b>Tipo de Auditoria:</b> Auditoria Financiera en el rubro PPE en sus componentes Terrenos y edificios.<br><b>Responsable:</b> Lic. David Espinoza López. |                                                                                                                                                                                                                  |                                            |    |    | <b>AUDITORES S.A.</b>                                                            |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|----|----|----------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>CUESTIONARIO DE CONTROL INTERNO</b>                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                  |                                            |    |    |                                                                                  |  |
| <b>ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL</b>                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                  |                                            |    |    |                                                                                  |  |
| Nº                                                                                                                                                                                                      | PREGUNTAS                                                                                                                                                                                                        | SÍ                                         | NO | CT | OBSERVACIONES                                                                    |  |
| 1                                                                                                                                                                                                       | ¿La empresa evalúa periódicamente los riesgos asociados a la sobrevaloración o baja incorrecta de los activos?                                                                                                   |                                            | X  | 0  | La empresa no evalúa periódicamente los riesgos                                  |  |
| 2                                                                                                                                                                                                       | ¿Existe reconciliación periódica entre los auxiliares de activos fijos y de mayor contable?                                                                                                                      |                                            | X  | 0  | No se reconoce reconciliación entre un auxiliar de activo y de un mayor.         |  |
| 3                                                                                                                                                                                                       | ¿Existe un registro auxiliar actualizado de los elementos de PPE con sus registros contables?                                                                                                                    |                                            | X  | 0  | No se evidencia un auxiliar actualizado ni control permanente.                   |  |
| 4                                                                                                                                                                                                       | ¿Existe un responsable asignado para el componente de PPE?                                                                                                                                                       | X                                          |    | 1  |                                                                                  |  |
| 5                                                                                                                                                                                                       | ¿Las bajas de activo requieren autorización formal y documentación de respaldo?                                                                                                                                  | X                                          |    | 1  |                                                                                  |  |
| 6                                                                                                                                                                                                       | ¿Las mejoras se registran correctamente como mejoras capitalizables y no como gastos?                                                                                                                            |                                            | X  | 0  | Se detecto que las ampliaciones fueron registradas como gastos de mantenimiento. |  |
| 7                                                                                                                                                                                                       | ¿Se revisa periódicamente la vida útil del activo, la depreciación e indicios de deterioros?                                                                                                                     |                                            | X  | 0  | No se revisa, ni existe política que nos indique aquello                         |  |
| 8                                                                                                                                                                                                       | ¿Se analiza el cumplimiento de la NIC 16 en el reconocimiento posterior y la depreciación?                                                                                                                       |                                            | X  | 0  | No existe cumplimiento de la norma                                               |  |
|                                                                                                                                                                                                         | <b>TOTAL</b>                                                                                                                                                                                                     |                                            |    | 2  |                                                                                  |  |
| <b>COMENTARIOS</b>                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                  |                                            |    |    |                                                                                  |  |
| 1                                                                                                                                                                                                       | <b>Nivel de confianza=</b> (Calificación total / Ponderación Total) *100<br><b>Nivel de riesgo=</b> 100 – Nivel de confianza<br>Se obtuvo una calificación de un 25% nivel de confianza y un 75% nivel de riesgo |                                            |    |    |                                                                                  |  |
|                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                  | <b>Elaborado por:</b> Auditores S.A.       |    |    |                                                                                  |  |
|                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                  | <b>Revisado por:</b> Ing. Eliana Loor, PHD |    |    |                                                                                  |  |

**7.2.2. Políticas sugeridas al componente de PPE**

Políticas internas de propiedad planta y equipo

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                  |                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Audidores S.A.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Empresa DELCIVIL<br>Políticas internas Propiedad planta y equipo | P/T<br>P-I-C-01<br>David Espinoza |
| <p>Manta 18 de febrero del 2026</p> <p>Señores</p> <p>DELCIVIL S.A.</p> <p>De nuestras consideraciones</p> <p>El motivo de la revisión que la empresa auditora Audidores S.A., está practicando a la cuenta propiedad planta y equipo de la empresa DELCIVIL S.A., se tiende a presentar las “políticas internas sugeridas” del manejo de la cuenta mencionada.</p> <p>Manta, 8 de enero del 2026</p> <p>Señores,</p> <p>Auditor externo</p> <p>De nuestras consideraciones:</p> <p>Con motivo de la revisión que la empresa auditora AUDITORES S.A., está practicando a la cuenta Propiedad Planta y Equipo de la empresa DELCIVIL S.A., tenemos a bien presentar las "políticas internas" del manejo de la cuenta mencionada.</p> <p>- El Activo no Corriente, comprende los componentes Equipo de Computación, Vehículos Edificios, Muebles y Enseres, Maquinaria y Equipos, Terrenos y patentes los cuales algunos tienen relación con el giro del negocio de la compañía.</p> <p>- La adquisición de terrenos se efectúa en base a la autorización del Directorio de la Compañía, encargando al Gerente la representación legal en los actos que lo requieran.</p> |                                                                  |                                   |

- La ampliación y modificación del edificio deben ser solicitadas por el Gerente al Directorio, instancia que aprueba o niega en base a la documentación de respaldo presentada.
- La compañía tiene la política de depreciación en base a las Normas internacionales de información financiera NIIF, cuyos cálculos y registros contables se los efectúa al cierre de cada periodo contables fiscal y son aprobados por el contador general, en base a lo regula Ley de Régimen Tributario Interno y su reglamento, las resoluciones emitidas por el Servicio de Rentas Internas.
- La compañía dispone de instrucciones que determinan lo siguiente:
- Determinación de controles administrativos para la custodia, uso, conservación, movilización, donación y baja de activos.
- Establecimiento de responsabilidades para el registro adecuado de los activos fijos, método de depreciación, reportes de existencias.

### 7.2.3. Matriz de medición del nivel de riesgo y confianza

|                                                                                                                                                                           |                                              |                    |          |      |     |                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------|----------|------|-----|----------------|
| <div>DELCIVIL S.A.</div> <div>AUDITORÍA FINANCIERA EXTERNA</div> <div>COMPONENTE: Auditoria Financiera en el rubro PPE en sus componentes<br/>Terrenos y edificios.</div> |                                              |                    |          |      |     |                |
| <div>ANALITICA DE RIESGO</div> <div>MATRIZ DE MEDICIÓN DEL NIVEL DE<br/>RIESGO Y CONFIANZA RIESGO</div> <div>GLOBAL</div>                                                 |                                              |                    |          |      |     | AUDITORES S.A. |
| Nº                                                                                                                                                                        | COMPONENTE                                   | CT                 | PT       | NC   | NR  | SEMAFORIZACIÓN |
| 1                                                                                                                                                                         | Propiedad planta y equipo-terreno y edificio | 2                  | 6        | 25%  | 75% | <div></div>    |
| TOTAL, RIESGO GLOBAL DE COMPONENTE                                                                                                                                        |                                              | 2                  | 6        | 25%  | 75% |                |
|                                                                                                                                                                           |                                              | NIVEL DE CONFIANZA |          |      |     |                |
|                                                                                                                                                                           |                                              | BAJO               | MODERADO | ALTO |     |                |
|                                                                                                                                                                           |                                              | 0%-50%             | 51%-74%  | 75%- |     |                |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                 |                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                 | 100%                                |
| <b>ALTO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>MODERADO</b> | <b>BAJO</b>                         |
| 75%-100%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 51%-74%         | 0%-50%                              |
| <b>NIVEL DE RIESGO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                 |                                     |
| <p>En la evaluación del control interno del riesgo inherente global del componente propiedad planta y equipo en sus cuentas edificios terrenos se obtuvo:<br/> el nivel de confianza es del 25% que se califica como bajo y en contraposición el nivel de riesgo es del 75% que se califica como alto, por lo tanto, el enfoque de auditoría es de aplicación de pruebas sustantiva.</p> |                 |                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                 | Elaborado por: Lic. David Espinoza  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                 | Revisado por: Ing. Iliana Loor, PHD |

Tabla #5 Matriz de medición de riesgo y nivel de confianza.

### 7.3. Ejecución de la auditoria.

#### 7.3.1. Analítica del terreno

|                                                                                                                                               |                                        |                                        |                               |                       |                |                |               |                 |                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------|-----------------------|----------------|----------------|---------------|-----------------|-----------------------|
| EMPRESA AUDITORES S.A.                                                                                                                        |                                        |                                        |                               |                       |                |                |               |                 | P/T AT.RC-2.3         |
|                                                                                                                                               | ANALITICA TERRENOS-REGISTROS CONTABLES |                                        |                               |                       |                |                |               |                 | PCM                   |
|                                                                                                                                               | AL 23/02/2025                          |                                        |                               |                       |                |                |               |                 | 23/2/2025             |
| FECHA                                                                                                                                         | CONCEPTO                               | SALDO CONTABLE/ REGISTRO DE LA EMPRESA | ADICIONES EN SALDOS CONTABLES | VENTAS                | SALDO CONTABLE | SALDO AUDITADO | DIFERENCIAS   | APLIC. CONTABLE | DOCUMENTACION SOPORTE |
|                                                                                                                                               | Saldo Inicial 31/01/2024               | \$ 520.000.00                          |                               |                       | \$ 520.000.00  |                | \$ 520.000.00 |                 |                       |
|                                                                                                                                               | Venta de terreno de 1000m2 25/01/2023  |                                        |                               | \$ 210.000.00         |                | \$ 210.000.00  | \$ 210.000.00 | ▲               | ●                     |
|                                                                                                                                               |                                        |                                        |                               |                       |                |                | \$ 310.000.00 |                 |                       |
|                                                                                                                                               |                                        |                                        |                               |                       |                |                | T             |                 |                       |
| MARCAS:                                                                                                                                       | ▲ Aplicación contable correcta         |                                        |                               |                       |                |                |               |                 |                       |
|                                                                                                                                               | ● Documentación soporte en conformidad |                                        |                               |                       |                |                |               |                 |                       |
| OBSERVACIONES:                                                                                                                                |                                        | PREPARADO POR:                         |                               | REVISADO POR:         |                |                |               | Pag. N°         |                       |
| La venta del terreno se realizo el 25 de enero del 2023, dandonos un valor de resultados de 310.000 que es la diferencia con el saldo inicial |                                        | Lic. David Espinoza                    |                               | Ing. Iliana Loor, PHD |                |                |               |                 |                       |
|                                                                                                                                               |                                        | Firma                                  |                               |                       |                | Firma          |               |                 |                       |
|                                                                                                                                               |                                        |                                        |                               |                       |                | Firma          |               |                 |                       |

Tabla #6 Analítica de terreno

Dentro de esta analítica de terreno podemos destacar el valor inicial del rubro al momento de realizar la auditoria y destacamos la venta del terreno, en el saldo auditado. Destacando la diferencia que se muestra en la analítica, cabe mencionar que este asiento se realizó años anteriores a la auditoria, sin embargo se mantiene en libros es por ello que se debe reclasificar la venta del terreno.

### 7.3.2. Subanalítica de Terreno

| EMPRESA AUDITORA S.A.                                                                                                                         | CIA NIVEL VI -2025 (II)                                |            |                       |                   |                       |                 |                       | P/T SAT.DIF.2.3.1 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|-------------------|
|                                                                                                                                               | SUBANALITICA TERRENOS - DOCUMENTOS E INSPECCION FISICA |            |                       |                   |                       |                 |                       | PCM               |
|                                                                                                                                               | AL 18/02/2025                                          |            |                       |                   |                       |                 |                       | 31/12/2025        |
| FECHA                                                                                                                                         | DOCUMENTO                                              | ESCRITURAS | INSCRIP.REG.PROPIEDAD | INSCRIP.MUNICIPIO | PAGO IMPUESTOS        | AREA DE TERRENO | MANTENIMIENTO TERRENO | OBSERVACIONES     |
|                                                                                                                                               | Venta terreno 1000m2                                   | SI         |                       | SI                |                       | 1000m2          |                       |                   |
|                                                                                                                                               | Escritura publica                                      |            |                       |                   |                       |                 |                       |                   |
|                                                                                                                                               | Certificado de registro de la propiedad                |            | SI                    |                   |                       |                 |                       |                   |
|                                                                                                                                               | Pago de impuesto de utilidad                           |            |                       |                   | SI                    |                 |                       |                   |
|                                                                                                                                               | Pago de impuesto predial                               |            |                       |                   | SI                    |                 |                       |                   |
|                                                                                                                                               | Contrato de compra venta legalizado                    |            |                       |                   | SI                    |                 |                       |                   |
|                                                                                                                                               |                                                        |            |                       |                   |                       |                 |                       |                   |
| MARCAS:                                                                                                                                       |                                                        |            | PREPARADO POR:        |                   | REVISADO POR:         |                 | APROBADO POR:         | Pág. No.          |
|  Verificado inscripción registro de la propiedad y municipio |                                                        |            |                       |                   |                       |                 |                       |                   |
|  Pago de impuesto en conformidad                             |                                                        |            | Lic. David Espinoza   |                   | Ing. Iliana Loor, PHD |                 | Ing. Iliana Loor, PHD |                   |
| N/A Procedimiento no aplica                                                                                                                   |                                                        |            |                       |                   |                       |                 |                       |                   |
|  Verificación de area de terreno vendida en conformidad      |                                                        |            | Firma                 |                   | Firma                 |                 | Firma                 |                   |

Tabla #7 Subanalítica de terreno

Conforme a la Subanalítica del terreno mencionamos que la documentación legal de la venta como lo es la escritura pública, el pago de impuestos municipales e la inscripción dentro del registro de la propiedad se encuentran completas y conformes

### 7.3.3. Analítica de edificio

| EMPRESA AUDITORE                                                                                                                                              | ANALITICA EDIFICIOS - REGISTROS CONTABLES |                     |              |                       |                |                                      |                | PCM                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------|--------------|-----------------------|----------------|--------------------------------------|----------------|-----------------------|
|                                                                                                                                                               | AL 23/02/2025                             |                     |              |                       |                |                                      |                | 31/12/2025            |
| FECHA                                                                                                                                                         | CONCEPTO                                  | SALDO CONTABLE      | MEJORAS      | VENTAS                | SALDO CONTABLE | REGULARIZACIONES CONTABLES/AUDITORIA | SALDO AUDITADO | DOCUMENTACION SOPORTE |
|                                                                                                                                                               | Saldo inicial                             | \$ 760.000.00       |              |                       | \$ 760.000.00  |                                      | \$ 760.000.00  |                       |
|                                                                                                                                                               | Mejoras del edificio                      |                     | \$ 95.000.00 |                       | \$ 95.000.00   |                                      | \$ 95.000.00   |                       |
|                                                                                                                                                               | Depreciacion                              |                     |              |                       |                | \$ 36.100.00                         | \$ (36.100.00) |                       |
|                                                                                                                                                               |                                           | \$ 760.000.00       | \$95.000.00  | \$ -                  | \$ 855.000.00  | \$ 36.100.00                         | \$ 818.900.00  |                       |
| MARCAS:                                                                                                                                                       |                                           |                     |              |                       |                |                                      |                |                       |
|  Incorrecta aplicación contable según concepto de la transacción           |                                           |                     |              |                       |                |                                      |                |                       |
|  En conformidad a las políticas de la empresa                              |                                           |                     |              |                       |                |                                      |                |                       |
| OBSERVACIONES:                                                                                                                                                |                                           | PREPARADO POR:      |              | REVISADO POR:         |                | APROBADO POR:                        |                | Pág. No.              |
| La mejora del edificio fueron registrada como un gasto del mantenimiento del periodo, y no existe documentacion que lo identifique como mejoras capitalizable |                                           | Lic. David Espinoza |              | Ing. Iliana Loor, PHD |                | Ing. Iliana Loor, PHD                |                |                       |
|                                                                                                                                                               |                                           | Firma               |              | Firma                 |                | Firma                                |                |                       |

Tabla #8 Analítica de terreno

|                   |               |
|-------------------|---------------|
| Depreciación      |               |
| costo histórico   | \$ 760.000,00 |
| valor residual 5% | \$ 38.000     |
| vida útil (años)  | 20            |

|                    |               |
|--------------------|---------------|
| depreciación anual | \$ 36.100,00  |
| valor en libros    | \$ 723.900,00 |

Dentro de la tabla de valores podemos notar el costo histórico del edificio desglosado del rubro, así mismo el valor residual obtenido multiplicado por el 5% de acuerdo con la ley y la vida útil de 20 años, para obtener la depreciación anual, se utilizó el costo histórico menos el valor residual dividido por la vida útil. El valor en libros se restó el costo histórico menos la depreciación acumulada.

### 7.3.4. Sumaria

| EMPRESA AUDITORES S.A.                                                                                                                                                                                                  |                                      |            |                           |       |                        |               | PT              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|---------------------------|-------|------------------------|---------------|-----------------|
| SUMARIA DE SALDOS ACTIVOS NO CORRIENTES                                                                                                                                                                                 |                                      |            |                           |       |                        |               | S.ANC.PPE.-2.2  |
| PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS                                                                                                                                                                                             |                                      |            |                           |       |                        |               |                 |
| AL 23/02/2025                                                                                                                                                                                                           |                                      |            |                           |       |                        |               | PCM             |
| CUENTAS                                                                                                                                                                                                                 | SALDOS CONTABLES<br>AL<br>31/12/2024 | REF<br>P/T | AJUSTES                   |       | RECLASIFICACIONES      |               | VARIACION       |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                      |            | DEBE                      | HABER | DEBE                   | HABER         | CANTIDAD        |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                      |            |                           |       |                        |               | PORCENTUAL      |
| Propiedad, planta y equipo                                                                                                                                                                                              |                                      |            |                           |       |                        |               | SEGÚN AUDITORIA |
| Terreno                                                                                                                                                                                                                 | \$ 520.000.00                        | /          |                           |       |                        | \$ 210.000.00 | \$ 310.000.00   |
| edificio                                                                                                                                                                                                                | \$ 760.000.00                        |            |                           |       |                        | \$ 95.000.00  | \$ 665.000.00   |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                      |            |                           |       |                        |               |                 |
| H/B                                                                                                                                                                                                                     | 1.280.000.00                         |            | \$ -                      | \$ -  | \$ -                   | \$ 305.000.00 | \$ 975.000.00   |
| OBSERVACIONES:                                                                                                                                                                                                          |                                      |            |                           |       |                        |               | Pág. No.        |
| Dentro de esta sumaria se destaca la reclasificación de los valores incorrectamente registrados por parte de la empresa de acuerdo con la regularizaciones del equipo auditor, dejandonos una variación de cantidad de: |                                      |            | PREPARADO POR:            |       | REVISADO POR:          |               |                 |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                      |            | Lic. David Espinoza López |       | Ing. Iliana Looor, PHD |               | 1/1             |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                      |            | Firma                     |       | Firma                  |               |                 |

Tabla #10 Sumaria

## 8. Comunicación de resultados

| INFORME DE AUDITORIA                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | AUDITORES S.A.                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------|
| Auditor responsable: Lic. David Espinoza                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  | Empresa Auditada: DELCIVIL S.A. |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  | Auditoria Financiera Externa    |
| <b>Antecedentes de la empresa:</b><br>La empresa Desarrollos Civiles del Litoral DELCIVIL S.A., dedicada a la ejecución y fiscalización de obras civiles, mantiene dentro del rubro Propiedad, Planta y Equipo los componentes de terrenos y edificios destinados a sus operaciones administrativas y logísticas.                 |  |                                 |
| <b>Propósito:</b><br>Este informe tiene como finalidad presentar los resultados obtenidos durante la auditoria financiera externa realizada por el equipo de Auditores s.a., con el propósito de analizar la razonabilidad de los saldos expresados en el rubro propiedad planta y equipo en sus componentes terrenos y edificio. |  |                                 |

**Objetivo general:**

Evaluar la razonabilidad de los saldos de la cuenta de propiedad planta y equipo en sus rubros terrenos y edificios de la empresa DELCIVIL S.A., en el periodo 2024

**Objetivos Específicos**

1. Comprobar la correcta clasificación contable de los activos de propiedad planta y equipo.
2. Verificar que los activos de propiedad planta y equipo se encuentren legalmente autorizados, documentados y registrados en base a las políticas internas de la empresa y a la normativa legalmente aplicable.
3. Verificar el cumplimiento de la normativa NIC 16 de acuerdo con el registro y gestión de propiedad planta y equipo

**Alcance:**

Esta auditoria se enfocó exclusivamente en la revisión y validación de los saldos históricos de la cuenta de propiedad planta y equipo en sus rubros terreno y edificios de la empresa DELVICIL S.A., en el periodo del 01 de enero del 2023 al 31 de diciembre del 2024

**Opinión del auditor:**

La opinión del autor se realizó en base a la norma internacional de auditoria NIA 705, la cual destaca que se debe informar sobre las inconsistencias encontradas durante la auditoria, emitiendo así una opinión con salvedad.

El equipo Auditor encontró situaciones que afectan la razonabilidad del estado de situación financiera como la incorrecta aplicación de retenciones en la fuente, el registro inadecuado de mejoras como un gasto.

**Hallazgos**

Durante el proceso de auditoría externa realizado a la empresa DELCIVIL S.A., se encontraron los siguientes hallazgos que se desglosan a continuación:

## **8.1. Hallazgos**

### **Hallazgo # 1:** Retención indebida en el rubro PPE en su componente Terreno

**Condición:** Al cierre del periodo fiscal 2024, los estados financieros de la empresa DELCIVIL S.A., se encontró que la empresa registró la venta de un terreno por un valor de \$210.000,00 y el comprador le efectuó una retención en la fuente del 1,75%

**Criterio:** De acuerdo con la NAC-DGERCGC21-00000060 nos indica “No están sujetos a retención en la fuente del impuesto a la renta: Instituciones y Empresas del Sector Público, incluido el BID, CAF, CFN, ONU y Bco. Mundial; Instituciones de educación superior (legalmente reconocidas por el SENESCYT); Instituciones sin fines de lucro (legalmente constituidas); Misiones diplomáticas de países extranjeros; Pagos por concepto de reembolso de gastos, compra venta de divisas, transporte público de personas, ni en la compra de inmuebles o de combustibles; y los demás pagos para quienes dicho ingreso no constituya renta gravada”, la tarifa de 1,75% corresponde a la transferencia de bienes muebles de naturaleza corporal.

**Causa:** Falta de conocimiento o mala interpretación de la normativa tributaria vigente, ausencia de políticas de control interno y poca revisión técnica por parte de la empresa.

**Efecto:** Presentación inadecuada en el rubro de propiedad planta y equipo dentro del estado de situación financiera, ocasionando riesgos tributarios.

**Recomendación:** De acuerdo con la NAC antes mencionada podemos destacar que tanto la venta o compra de un terreno están exenta de dicha retención. Se sugiere mayor control interno en los registros y supervisión en base a las normas tributarias

### **Hallazgo #2** Baja no registrada del terreno vendido

**Condición:** Al cierre del periodo fiscal 2024, los estados financieros de la empresa DELCIVIL S.A., se encontró que la empresa registró la venta de un terreno por un valor de \$210.000,00 y que al 31 de diciembre del 2024 el activo continúa registrado en libros.

**Criterio:** De acuerdo con el párrafo 67 de la NIC 16 en su apartado de baja de cuentas nos menciona que un elemento de propiedad planta y equipo debe darse de baja cuando se dispone de él o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros por su uso o disposición.

**Causa:** Deficiencia en los controles contables relacionados con la baja del activo y ausencia de conciliación entre los registros auxiliares con los mayores contables

**Efecto:** Presentación inadecuada en el rubro de propiedad planta y equipo dentro del estado de situación financiera, ocasionando sobrevaloración del mismo.

**Recomendación:** Se le sugiere a la entidad reconocer la baja del activo en base a la reclasificación del mismo conforme a como se indica en la NIC 8 corrección de errores, teniendo en cuenta que dicho registro fue realizado años anteriores.

### **Hallazgo #3**

Hallazgo: Mejoras registradas como gastos

**Condición:** Durante la ejecución de la auditoria se observó que se realizaron trabajos de ampliación y adecuación al edificio, valorados en \$ 95.000,00, no obstante, cuyo valor fue registrado como gasto de mantenimiento del periodo.

**Criterio:** De acuerdo con la NIC 16 en su párrafo 13 la mejora registrada como gasto no corresponde a una mejora capitalizable, sino que corresponde a la corrección de un error conforme a la NIC 8, además, dicho valor cumplía con los trabajos de ampliación y mejoras del edificio sin embargo fue registrado como un gasto por parte de la empresa.

**Causa:** El problema surgió debido a la falta de análisis técnico al momento de registrar la mejora realizada al edificio como un gasto. Además, la falta de control interno en los registros y la inexistencia de actualización de políticas y poco seguimiento a la normativa contable aplicable.

**Efecto:** El registro incorrecto de las ampliaciones y mejoras del edificio como gasto afecta la razonabilidad de los estados de situación financiera y la errónea presentación de esta genera riesgos a la empresa, afectando directamente a los estados de resultado.

**Recomendación:** Se le sugiere a la entidad realizar la correcta clasificación del error registrado como gasto teniendo en cuenta que no existe documentación técnica que permita identificar que corresponde a mejoras capitalizables.

## 8.2. Plan de intervención

| <b>Nombre de la empresa:</b> DELCIVIL S.A.<br><b>Tipo de Auditoria:</b> Auditoria Financiera en el rubro PPE en sus componentes Terrenos y edificios.<br><b>Responsable:</b> Lic. David Espinoza López. |                                                                                                                             |                                                                 |                                | <b>AUDITORES S.A.</b>                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objetivo de la propuesta                                                                                                                                                                                | Actividades propuestas                                                                                                      | Recursos                                                        | Responsables                   | Resultados esperados                                                      |
| Comprobar la correcta clasificación contable de los activos de PPE.                                                                                                                                     | Revisar los libros mayores y auxiliares de PPE.<br>Verificar la clasificación correcta entre terrenos, edificios y mejoras. | Estados financieros del periodo auditable<br>Software contable. | Auditor Externo<br>Dirección 1 | Procedimientos que ayuden a la eliminación de errores contables.          |
| Verificación de legalidad de los documentos en base a políticas internas y normativa aplicable                                                                                                          | Revisión de escrituras y documentos legales                                                                                 | Documentación legal y contable                                  | Auditor Externo<br>Dirección   | Fortalecimiento del control interno y activos con respaldo legal completo |

|                                            |                                                                                        |                                      |                           |                           |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Verificación del cumplimiento de la NIC 16 | Evaluar el reconocimiento, medición de los elementos de PPE. Recalcular depreciaciones | Papeles de trabajo Informes técnicos | Auditor Externo Dirección | Cumplimiento de la NIC 16 |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|

Tabla# 11 Plan de intervención

### 8.3. Plan de recomendaciones

Plan de recomendaciones en base a los hallazgos encontrados

De acuerdo con los hallazgos encontrados durante la auditoria financiera al rubro propiedad planta y equipo en sus componentes terreno y edificio de la empresa DELCIVIL S.A. se sugiera que tome medidas como el reconocimiento correcto, la medición, la depreciación, la revaluación cumpliendo con la NIC 16 y las NIIF

Es por ello que se espera un plazo esperado de 30 días para tener un resultado esperado, con la correcta clasificación y registro de los mismos, esto sugiere el contador externo a la dirección responsable de la empresa

No obstante, fortalecer el control interno de la empresa, agregando políticas que mejoren y fortalezcan al componente de propiedad planta y equipo, para evitar inconvenientes al cierre del periodo.

### 9. Seguimiento

En esta fase de seguimiento de la auditoria depende estrictamente si la empresa auditada requiere y necesita que la empresa de Auditores S.A., se haga responsable del seguimiento correctivo para tener mejora en la empresa.

## 10. Regularizaciones

| Regularizaciones contables                 |                  |                  |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|
| Nombre de las cuentas                      | Debe             | Haber            |
| Resultados acumulados                      | \$<br>210.000,00 |                  |
| Terreno                                    |                  | \$<br>210.000,00 |
| R/ ajuste por reclasificación de terreno   |                  |                  |
| 2                                          |                  |                  |
| Resultados acumulados                      | \$<br>95.000,00  |                  |
| Edificio                                   |                  | \$<br>95.000,00  |
| R/ Ajuste por reclasificación del edificio |                  |                  |
| 3                                          |                  |                  |
| Resultados acumulados                      | \$<br>6.537,80   |                  |
| depreciación acumulada                     |                  | \$<br>6.537,80   |
| R/ Depreciación del edificio               |                  |                  |

## 11. Conclusión

El estudio de caso de auditoria financiera al componente de propiedad, planta y equipo de la empresa Desarrollos civiles del Litoral DELCIVIL S.A., reviso los componentes de terrenos y edificios que están destinados a las operaciones administrativas y logísticas, destacando inconsistencias dentro de la auditoría realizada como la falta de reconocimiento, depreciación y poco control de aplicación de políticas.

El equipo de auditores realiza una opinión con salvedad conforme a la NIA 705 mencionando que la empresa cuenta con sus políticas internas y con procedimientos administrativos relacionados con la adquisición y registro de los activos no obstante se sugirió

políticas a la empresa, debido a que se han realizado errores contables y mal registros de los asientos en el sistema.

Se observo que no existió un correcto registro conforme a la mejora del edificio, se le registro como gasto por parte de la empresa, teniendo presente que la empresa si realizo los trabajos de ampliación y adecuación sin embargo no existe documentación técnica que permita identificar que corresponda a una mejora capitalizable, mas bien se le reconoce como una clasificación incorrecta como gasto.

El equipo auditor indica que las situaciones mencionadas anteriormente provocan errores en los estados de situación financiera, distorsionando así la veracidad de los valores reales y aumentando el riesgo, ocasionando desconfianza de la información financiera presentada.

## **12. Recomendación**

De acuerdo con los hallazgos encontrados por el equipo auditor, se menciona que se debe implementar políticas formales para el reconocimiento, medición de activos conforme a la NIC 16, además de fortalecer el control interno mediante capacitaciones técnicas en NIIF

No obstante, se recomienda la reclasificación de activos, con su debido ajuste en los estados financieros, implementando un registro de control mínimo una vez al año. Exigir la documentación necesaria y tener su respectivo respaldo de forma física y digital en los registros contables.

Como recomendaciones en base a los hallazgos encontrados, se dispone que se debe realizar la reclasificación contable y aplicar correctamente los procedimientos formales

Finalmente se recomienda, revisar mínimo una vez al año, la vida útil de los activos, los métodos de depreciación en caso de a ver revaluación modificarlas, aplicando el tratamiento contable correcto para así asegurar que la información financiera refleje correctamente la actividad económica de la empresa.

### 13. Bibliografías

- Calle Méndez, C. E., & Erazo-Álvarez, J. C. (2021). *Gestión de propiedad, planta & equipo para la Corporación Eléctrica del Ecuador*. Obtenido de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7984997>
- Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission. (2013). *Marco Integrado de Gestión COSO III*. Obtenido de <https://www.ofstlaxcala.gob.mx/doc/material/27.pdf>
- Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. (2021). *NIC 16 Propiedad Planta y Equipo*. Obtenido de [https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta\\_publ/con\\_nor\\_co/vigentes/nic/16\\_NIC.pdf](https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_publ/con_nor_co/vigentes/nic/16_NIC.pdf)
- Espinosa Jaramillo, M. T. (2025). *Auditoría financiera aplicada Del enfoque normativo a la ejecución profesional con NIA y caso práctico* Quito, Ecuador 2025. Religación Press.
- Hernandez , J. (2022). *Gestion Contable y control de inventarios en las organizaciones comerciales* . Quito : Editorial Universitaria Andina .
- IFAC . (2023 ). *Opinion modificada en el informe del auditor independiente* . Nueva York : International Federation of Accountants.
- Ortiz Jara , D. Y., Espinoza Pillaga, H., & Moreno Narvaez , V. P. (2020). Recuperado el 2025, de <http://dx.doi.org/10.35381/r.k.v5i4.972>
- Ortiz Soto, D. V., Narváez Zurita, C. I., & Erazo Álvarez, J. C. (2019). *Incidencia en la aplicación de la NIC 16 Propiedad, Planta y Equipo en las Empresas Municipales de Agua Potable*. Obtenido de <chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgglefindmkaj/https://pdfs.semanticscholar.org/54c7/612fb034a83c084a07693bba9efbbf88285a.pdf>
- Parra Pesantes, G. E., Narváez Zurita, C. I., & Erazo Álvarez, J. C. (2023). *Orientaciones pedagógicas sobre la aplicación de la nic 16 propiedad, planta y equipo. Caso:*

*hormigones del Azuay*. Obtenido de [http://scielo.sld.cu/scielo.php?pid=S1990-86442023000300241&script=sci\\_arttext&tlng=pt](http://scielo.sld.cu/scielo.php?pid=S1990-86442023000300241&script=sci_arttext&tlng=pt)

Rodríguez & Pérez. (2016). Métodos científicos de indagación y construcción del conocimiento. *Revista Escuela de Administración de Negocios* . Obtenido de <https://www.redalyc.org/pdf/206/20652069006.pdf>

Rodriguez Bravo , A. G., & Leon Piloso, C. J. (2024). Recuperado el 2025, de <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/9816443.pdf>