

INMOBILIARIA VENTURA SOCIEDAD ANONIMA

INFORME DE AUDITORIA EXTERNA
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE 2012



Hilda G. Rodríguez A.
Guatemala, C. A.

A los Socios
INMOBILIARIA VENTURA SOCIEDAD ANONIMA
Guatemala
Presente.

Hemos practicado una auditoria al adjunto Balance General de Inmobiliaria Ventura Sociedad Anónima al 31 de diciembre de 2012, y de los Estados de Resultados y Flujo de Efectivo que le son relativos por el año terminado a esa fecha. La preparación de dichos estados es responsabilidad de la administración de Inmobiliaria Ventura Sociedad Anónima. Nuestra responsabilidad consiste en emitir una opinión sobre estos estados financieros, con base en la auditoria que practicamos.

Hemos llevado a cabo nuestra auditoria de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoria. Las cuales requieren que planifiquemos y efectuemos la auditoria del tal modo que obtengamos seguridad razonable para determinar si las cuentas anuales están libres de sustanciales datos falsos. Una auditoria incluye el examen, a base de una comprobación aleatoria, de las evidencias que respaldan las cifras y las informaciones reveladas en los estados financieros, una evaluación de las Normas Internacionales de Contabilidad utilizados y de las estimaciones de importancia hechas por la administración de Inmobiliaria Ventura Sociedad Anónima, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Creemos que la auditoria llevada a cabo por nosotros es una base razonable para emitir nuestra opinión.

Hemos determinado que la empresa no tiene la política de constituir una reserva para cuentas incobrables y tal como lo manifestamos en la nota No. 5 del presente informe, de aplicarse puede tener serias consecuencias en la presentación de los estados financieros.

A nuestro parecer, los estados financieros antes indicados, con excepción de lo expresado en el punto anterior, presentan razonablemente, en todos los aspectos de importancia, la situación financiera de Inmobiliaria Ventura Sociedad Anónima al 31 de diciembre 2012, el resultado de sus operaciones y el flujo de efectivo por el año terminado en esta fecha, de acuerdo con las normas internacionales de contabilidad.

Guatemala, 25 de marzo 2013


Lic. Hilda G. Rodríguez A.
Colegiado 2954

II

ESTADOS FINANCIEROS

INMOBILIARIA VENTURA S. A.

ESTADO DE RESULTADOS	Del	01/01/2012	31/12/2012
<u>PRODUCTOS NETOS</u>			Q 19,989.09
GASTOS DE OPERACIÓN			
Sueldos		Q 12,000.00	
Honorarios		Q -	
Impuestos		Q 3,700.00	Q 15,700.00
			<hr/>
<u>UTILIDAD NETA</u>			Q 4,289.09

INMOBILIARIA VENTURA S. A.

BALANCE GENERAL

AL

31/12/2012

ACTIVO

Circulante

Caja	Q	936.66
Caja 2	Q	29,214.52
Reportos por Cobrar	Q	43,540,334.72
Diferenciales por cobrar	Q	15,316,142.20
Pago a cuenta ISR	Q	19,672.00
Crédito de IVA	Q	-

TOTAL ACTIVO

Q 58,906,300.10

PASIVO

Circulante

Documentos por pagar	Q	24,162,735.52
Pagarés Ventura Bursátiles	Q	5,705,914.02
Pagarés Ventura I	Q	26,319,172.72
El Carmen S. A.	Q	770,842.74
Cuentas por pagar	Q	349,594.74
Impuesto sobre la Renta	Q	2,014.21
Diferencial por Pagar	Q	832,768.71
	Q	58,143,042.67

CAPITAL Y RESERVAS

Capital Pagado	Q	712,000.00
Reserva legal	Q	3,649.24
Superávit acumulado	Q	43,319.11
Resultado del ejercicio	Q	4,289.09
	Q	763,257.43

TOTAL PASIVO, CAPITAL Y RESERVAS

Q 58,906,300.10

INMOBILIARIA VENTURA S. A.

FLUJO DE EFECTIVO TERMINADO AL 31 DICIEMBRE 2010

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

Ingresos	Q	22,806		
Gastos de Operación	Q	(15,200)		
Aumento en Patrimonio	Q	(3,317)		
Disminución en reportos por cobrar	Q	815,535		
Aumento en Diferenciales por cobrar	Q	(1,182,529)		
Disminución en pagos a cuenta ISR	Q	-		
Aumento en Documentos por pagar	Q	(54,118)		
Disminución en impuesto sobre la renta	Q	-		
Aumento en diferenciales por pagar	Q	437,523	Q	20,699
Saldo Inicial de Efectivo en caja y bancos			Q	9,452
SALDO FINAL EN EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS			Q	30,151

III

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

INMOBILIARIA VENTURA SOCIEDAD ANÓNIMA

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre 2012

Nota 1. NATURALEZA Y OBJETIVOS:

Inmobiliaria Ventura Sociedad Anónima, es una sociedad guatemalteca constituida mediante escritura pública No. 290 de fecha 7 de septiembre 1992 ante los oficios del Notario Licenciado Ricardo Sergio Szejner Orczik, la empresa se encuentra inscrita en el Registro Mercantil bajo el No. 23935, folio 35, libro 101 de fecha 18 de marzo 1993. En escritura No. 9 de fecha 19 de enero 1998 ante los oficios de la Notario Licenciada Miriam Roxanda Mondal Kary se modificó la escritura de constitución en el sentido de autorizar la emisión de Pagarés Bursátiles Ventura, se aumentó el capital autorizado a Q. 2.000,000 y se limitó la participación de otros agentes, estando su capital representado por acciones emitidas únicamente en forma nominativa. El capital pagado de la sociedad es de Q. 712,000.

La sociedad está constituida por un plazo indefinido.

La escritura constitutiva establece todo lo referente a: De las acciones; clases de acciones; certificados provisionales; derecho de preferencia de los accionistas; aceptación del contrato social; mora del accionista; transferencia de acciones; registro de acciones; destrucción o pérdida de acciones; derechos de los accionistas; prohibiciones de los accionistas; de las votaciones; órganos de la sociedad; asamblea general de accionistas; clases de asambleas, asamblea general ordinaria de accionista; asamblea general extraordinaria de accionistas; convocatoria; solicitud de convocatoria; publicación de convocatoria; asistencia; quórum para asamblea general ordinaria de accionistas; quórum para asamblea general extraordinaria de accionistas; falta de quórum; sesiones sucesivas; desintegración de quórum; asamblea totalitaria; ejecutores especiales; obligatoriedad y formalidad de las actas; impugnaciones o anulación de acuerdos; órgano de administración; quórum para sesiones del órgano de administración; representación legal; gerente general y gerentes especiales; ejercicio contable; estados financieros; reserva legal; distribución de la reserva legal; fiscalización; disolución; procedimiento de disolución; liquidación; liquidador; reglas y bases de liquidación; regulaciones de liquidación; diferencias entre accionistas; imprevistos y transitorias.

Inmobiliaria Ventura Sociedad Anónima está inscrita en la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT) como una entidad lucrativa bajo el NIT 652057-K, por lo tanto afecta al pago y cumplimiento de las normas y procedimientos establecidos en las leyes del impuesto sobre la renta, impuesto al valor agregado e impuesto temporal de apoyo a los acuerdos de paz. Se encuentra al día en todos sus compromisos fiscales y a la fecha no ha sido objeto de revisiones y no ha sido notificada de reclamaciones o reparo alguno, no obstante, nuestro trabajo no tiene contemplado los aspectos fiscales de los registros contables de la empresa.

NOTA 2. ESTADOS FINANCIEROS:

Los estados financieros de Inmobiliaria Ventura Sociedad Anónima, no se presentan en forma comparativa con los del año anterior.

NOTA 3. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MAS IMPORTANTES:

Las políticas contables más importantes seguidas por Inmobiliaria Ventura, Sociedad Anónima, son las siguientes:

- 3.1 Los registros de contabilidad y estados financieros de Inmobiliaria Ventura Sociedad Anónima, están expresados en Quetzales, que es la unidad monetaria oficial de la República de Guatemala. Al 31 de diciembre 2012, la tasa oficial promedio del Quetzal con respecto al Dólar de los Estados Unidos de América era de Q. 7.90230 por US.\$ 1.00.
- 3.2 La contabilidad de Inmobiliaria Ventura Sociedad Anónima se basa en normas internacionales de contabilidad y en las técnicas contables empleadas por las instituciones lucrativas. Es usa el principio de lo percibido para contabilizar los ingresos y egresos.
- 3.3 Los ingresos y gastos en moneda extranjera se registran en Quetzales, empleando la tasa de cambio oficial vigente al día en que se realizan las operaciones.
- 3.4 La empresa Inmobiliaria Ventura Sociedad Anónima no tiene registro de inventarios por ser una empresa cuyo giro principal está constituido por el servicio en el área financiera.
- 3.5 Los ingresos de Inmobiliaria Ventura Sociedad Anónima tienen su origen en el servicio de manejo de cartera por medio de emisión de documentos. Cuenta con autorización por parte del Registro del Mercado de Valores y Mercancías del Ministerio de Economía de Guatemala, la cual se encuentra inscrita bajo el código RMVM 0105000000030001. Cuenta con los recursos materiales y humanos para desarrollar su actividad, instalaciones y personal para el cumplimiento de esta actividad.

NOTA 4. CAJA Y BANCOS:

Las disponibilidades líquidas en caja y bancos a 31 de diciembre 2012 ascendían a Q. 30,151.

NOTA 5. REPORTOS Y DIFERENCIALES POR COBRAR:

Corresponde a montos que la empresa tiene por cobrar a diferentes empresas e instituciones y las cuales se detallan a continuación:

DETALLE DE REPORTOS POR COBRAR

No.	Fecha	Valor	Tasa	Intereses	
					Fecha
2873	31/03/2004	-	3.43%	Q	-
2879	31/03/2004	-	3.43%	Q	-
2872	31/03/2004	-	3.43%	Q	-
2871	31/03/2004	3,140,224.07	3.43%	Q	943,968.91
2874	31/03/2004	23,469,675.31	3.43%	Q	7,055,115.57
2805	31/03/1999	110,518.00	24.00%	Q	365,090.91
2875	31/03/2004	6,431,167.98	3.43%	Q	1,933,245.04
2444	28/09/1998	30,000.00	32.00%	Q	136,977.53
2495	26/10/1998	30,000.00	32.00%	Q	136,241.10
2616	01/11/1998	30,000.00	32.00%	Q	136,083.29
1665	13/12/1997	75,000.00	26.00%	Q	293,675.34
2876	31/03/2004	5,737,698.30	3.43%	Q	1,724,784.18
2877	31/03/2004	716,209.44	3.43%	Q	215,296.56
2197	31/12/1999	2,610.00	0.00%	Q	-
2614	27/11/1998	300,000.00	22.00%	Q	930,871.23
2878	31/03/2004	-	3.43%	Q	-
2869	31/03/2004	(0.00)	3.43%	Q	(0.00)
2268	28/08/1998	60,000.00	22.00%	Q	189,465.21
2352	20/01/1998	24,917.12	24.00%	Q	89,439.49
2777	11/10/1999	5,883.37	22.00%	Q	17,127.86
2868	31/03/2004	1,492,191.57	3.43%	Q	448,561.13
2880	31/03/2004	1,534,701.33	3.43%	Q	461,339.80
2870	31/03/2004	281,830.14	3.43%	Q	84,719.72
2686	31/10/1998	7,023.98	22.00%	Q	21,909.04
2861	26/05/2000	23,415.89	22.00%	Q	64,951.19
2793	31/12/1999		0.00%	Q	-
2867	23/01/2003	3,268.22	12.00%	Q	3,900.37
2779	24/02/1999	5,000.00	24.00%	Q	16,632.33
2754	30/07/1999	29,000.00	12.00%	Q	46,746.41
		43,540,334.72			15,316,142.20

Es importante mencionar que la empresa no tiene la política de hacer una provisión para cuentas incobrables, tomando en cuenta la antigüedad de algunas de las operaciones reportadas consideramos conveniente que la misma sea implementada. Para efecto de nuestro análisis hemos establecido que la misma debería ser de por lo menos el orden del 50% sobre el saldo reportado. Consideramos que la estimación mínima a aplicar sería de Q. 21.500,000.

La aplicación de esta reserva pone en serios problemas de solvencia a la empresa ya que la misma no contaría con el capital suficiente para hacer frente a esta situación, la cual dadas las circunstancias de la empresa consideramos muy probable.

NOTA 6. DOCUMENTOS Y DIFERENCIAL POR PAGAR:

Corresponde a operaciones que la empresa tiene por pagar a diferentes personas e instituciones y las cuales se integran de la siguiente manera:

DETALLE DE REPORTOS POR PAGAR

No.	Fecha	Valor	Tasa	Plazo	Intereses	
						Fecha
3165	30/11/2011	Q 150,000.00	20.00%	7	Q	32,630.14
3562	30/11/2011	Q 550,000.00	22.00%	50	Q	131,608.22
4261	30/11/2011	Q 801,016.67	18.00%	30	Q	156,823.70
6847	29/04/2007	Q 10,000.00	3.00%	370	Q	1,703.84
7485	21/12/2009	Q 100,000.00	8.00%	370	Q	24,241.10
7627	09/09/2010	Q 342,191.10	2.00%	1110	Q	15,825.17
7652	16/09/2010	Q 753,764.15	1.00%	1120	Q	17,284.95
7654	16/09/2010	Q 1,018,300.55	1.00%	1120	Q	23,351.17
7655	16/09/2010	Q 513,975.71	1.00%	1120	Q	11,786.24
7656	16/09/2010	Q 2,844,424.22	1.00%	1120	Q	65,226.93
8179	14/12/2012	Q 13,010.59	3.00%	370	Q	18.18
7815	05/05/2011	Q 33,803.90	3.00%	370	Q	1,683.71
7850	31/07/2011	Q 933,955.74	3.00%	370	Q	39,840.25
7875	19/09/2011	Q 1,223,599.83	3.00%	1120	Q	47,167.26
8174	23/11/2012	Q 53,368.27	1.00%	370	Q	55.56
7937	04/12/2012	Q 81,053.68	1.00%	370	Q	59.96
8176	04/12/2012	Q 116,187.13	1.00%	370	Q	85.95
8177	06/12/2012	Q 49,934.71	1.00%	370	Q	34.20
8178	06/12/2012	Q 206,603.33	1.00%	370	Q	141.51
8169	06/12/2012	Q 949,905.52	3.00%	370	Q	1,951.86
7954	29/12/2011	Q 581,739.48	5.00%	370	Q	29,326.05
7958	31/12/2011	Q 17,003.00	1.00%	370	Q	170.50
7961	31/12/2011	Q 11,163.89	1.00%	365	Q	111.94
7962	31/12/2011	Q 25,896.03	1.00%	370	Q	259.67
7964	31/12/2011	Q 60,201.17	1.00%	370	Q	603.66
7965	19/12/2011	Q 1,528,078.71	2.00%	370	Q	31,650.07
8180	29/12/2012	Q 481,694.84	1.00%	370	Q	26.39
8181	04/01/2013	Q 149,361.83	3.50%	370	Q	(57.29)
7969	18/01/2012	Q 15,000.00	3.00%	370	Q	429.04
7970	18/01/2012	Q 27,613.00	3.00%	370	Q	789.81
7971	24/01/2012	Q 15,350.00	3.00%	370	Q	431.48
7972	28/01/2012	Q 40,000.00	3.00%	370	Q	1,111.23
7973	31/01/2012	Q 271,500.00	15.00%	370	Q	37,377.74
7983	26/02/2012	Q 1,389,273.10	3.00%	370	Q	35,283.73
8003	17/03/2012	Q 654,746.67	1.00%	370	Q	5,184.16
8004	17/03/2012	Q 940,454.28	1.00%	370	Q	7,446.34
8005	19/03/2012	Q 11,000.00	3.00%	370	Q	259.48
8006	21/03/2012	Q 572,930.69	1.00%	370	Q	4,473.57
8023	14/04/2012	Q 170,558.81	6.00%	370	Q	7,317.67
8024	13/04/2011	Q 157,595.00	12.00%	370	Q	32,537.97
8025	14/04/2012	Q 65,000.00	1.00%	370	Q	464.79
8026	04/05/2012	Q 207,992.01	6.00%	370	Q	8,239.90

8046	14/06/2012	Q	115,417.57	3.00%	370	Q	1,897.28
8047	24/06/2012	Q	305,000.00	7.00%	370	Q	11,113.70
8182	31/12/2012	Q	456,802.54	1.00%	370	Q	-
8059	18/06/2012	Q	28,239.70	1.00%	370	Q	151.64
8060	19/06/2012	Q	897,040.64	1.00%	370	Q	4,792.41
8061	27/06/2012	Q	2,052,979.36	1.00%	370	Q	10,518.00
8062	27/06/2012	Q	2,052,979.36	1.00%	370	Q	10,518.00
8063	27/06/2012	Q	2,052,979.36	1.00%	370	Q	10,518.00
8064	10/06/2012	Q	836,182.39	1.00%	1120	Q	4,673.46
8073	14/07/2012	Q	80,000.00	5.00%	370	Q	1,863.01
8074	20/07/2012	Q	400,762.65	1.00%	370	Q	1,800.69
8075	27/07/2012	Q	150,008.13	1.00%	370	Q	645.24
8076	31/07/2012	Q	415,741.82	3.00%	370	Q	5,228.10
8088	04/05/2012	Q	63,350.71	1.00%	370	Q	418.29
8089	05/08/2012	Q	178,260.43	1.00%	370	Q	722.81
8090	31/05/2012	Q	130,970.96	3.00%	370	Q	2,303.65
8098	31/08/2012	Q	428,264.37	1.00%	240	Q	1,431.46
8100	19/09/2012	Q	164,914.99	6.00%	370	Q	2,792.26
8106	14/09/2012	Q	30,000.00	2.00%	370	Q	177.53
8107	22/09/2012	Q	221,457.54	3.00%	370	Q	1,820.20
8108	22/09/2012	Q	36,730.16	3.00%	370	Q	301.89
8109	30/09/2012	Q	495,055.69	1.00%	370	Q	1,247.81
8113	30/09/2012	Q	24,553.00	3.00%	370	Q	185.66
8115	27/09/2012	Q	502,381.79	1.00%	370	Q	1,307.57
8121	31/10/2012	Q	1,001,937.54	1.00%	370	Q	1,674.47
8122	31/10/2012	Q	44,469.60	1.00%	370	Q	74.32
8124	31/10/2012	Q	67,573.87	1.00%	370	Q	112.93
8126	19/10/2012	Q	494,607.47	1.00%	370	Q	989.21
8127	11/10/2012	Q	179,300.24	1.00%	370	Q	397.90
8128	11/10/2012	Q	179,300.24	1.00%	370	Q	397.90
8129	11/10/2012	Q	139,141.04	1.00%	370	Q	308.78
8130	05/10/2012	Q	6,143,481.48	1.00%	370	Q	14,643.37
8131	05/10/2012	Q	307,952.19	1.00%	370	Q	734.02
8132	05/10/2012	Q	755,949.23	1.00%	370	Q	1,801.85
8133	05/10/2012	Q	1,195,824.49	1.00%	370	Q	2,850.32
8134	05/10/2012	Q	1,939,090.93	1.00%	370	Q	4,621.94
8135	05/10/2012	Q	3,850,820.08	1.00%	370	Q	9,178.67
8136	05/10/2012	Q	1,781,667.33	1.00%	370	Q	4,246.71
8137	05/10/2012	Q	395,880.63	1.00%	370	Q	943.61
8138	05/10/2012	Q	341,042.74	1.00%	370	Q	812.90
8139	05/10/2012	Q	288,715.98	1.00%	370	Q	688.17
8140	05/10/2012	Q	311,197.99	1.00%	370	Q	741.76
8141	05/10/2012	Q	583,729.17	1.00%	370	Q	1,391.35
8168	31/12/2012	Q	88,349.09	7.00%	370	Q	-
8170	31/12/2012	Q	228,474.72	8.00%	370	Q	-
8171	31/12/2012	Q	115,172.36	6.00%	370	Q	-
8172	31/12/2012	Q	304,350.00	0.00%	370	Q	-
8173	31/12/2012	Q	34,827.64	1.00%	370	Q	-
8150	30/11/2012	Q	338,559.68	1.00%	370	Q	287.54
8151	01/11/2012	Q	41,845.92	3.00%	370	Q	206.36
8152	02/11/2012	Q	111,838.64	3.00%	370	Q	542.34
8153	04/11/2012	Q	35,382.82	3.00%	370	Q	165.77
8154	30/11/2012	Q	40,000.00	1.00%	370	Q	33.97
8155	30/04/2012	Q	725,360.36	1.00%	370	Q	4,868.86

8183	31/12/2012	Q	382,371.79	1.00%	370	Q	-
8157	30/11/2012	Q	67,564.00	1.00%	370	Q	57.38
8158	30/11/2012	Q	311,672.26	3.00%	370	Q	794.12
8159	30/11/2012	Q	26,792.00	1.00%	370	Q	24.45
8160	30/11/2012	Q	31,358.76	1.00%	370	Q	26.63
8161	30/11/2012	Q	621,260.24	1.00%	370	Q	527.65
8184	31/12/2012	Q	2,123,186.86	1.00%	370	Q	-
8163	01/11/2012	Q	51,347.13	3.00%	370	Q	253.22
0	00/01/1900	Q	-	1.00%	370	Q	-
8165	01/11/2012	Q	45,104.93	1.00%	370	Q	74.15
8166	18/12/2012	Q	200,000.00	12.00%	40	Q	854.79
			Q 56,187,822.21			Q 906,713.88	

NOTA 7. EL CARMEN:

El saldo de esta cuenta que al 31 de diciembre 2012 ascendía a Q. 770,843 corresponde al saldo a cargo de esta empresa que anteriormente era el puesto de bolsa que manejaba la emisión de los pagarés autorizados.

NOTA 8. CUENTAS POR PAGAR:

Corresponde a gastos de operación que quedaron pendientes de pago, la antigüedad de esta cuenta es de aproximadamente doce años y se estima que la misma ya no será pagada.

NOTA 9. PATRIMONIO DE LOS SOCIOS:

El monto del patrimonio de los accionistas de la empresa Inmobiliaria Ventura Sociedad Anónima al 31 de diciembre 2012, asciende a la suma de Q. 758,968 integrado de la siguiente manera:

<u>CAPITAL Y RESERVAS</u>			
Capital Pagado	Q	712,000.00	
Reserva legal	Q	3,649.24	
Superávit acumulado	Q	43,319.11	
Resultado del ejercicio	Q	4,289.09	Q 763,257.43

NOTA 10. INGRESOS:

Los ingresos de la empresa Inmobiliaria Ventura Sociedad Anónima provienen de la administración de sus pagarés bursátiles y extra bursátiles que cuentan con la autorización correspondiente.

8183	31/12/2012	Q	382,371.79	1.00%	370	Q	-
8157	30/11/2012	Q	67,564.00	1.00%	370	Q	57.38
8158	30/11/2012	Q	311,672.26	3.00%	370	Q	794.12
8159	30/11/2012	Q	28,792.00	1.00%	370	Q	24.45
8160	30/11/2012	Q	31,358.76	1.00%	370	Q	26.63
8161	30/11/2012	Q	621,260.24	1.00%	370	Q	527.65
8184	31/12/2012	Q	2,123,186.86	1.00%	370	Q	-

NOTA 11. EGRESOS:

Los gastos reportados por la empresa Inmobiliaria Ventura Sociedad Anónima son los correspondientes a su operación y funcionamiento durante el año 2012. Los mismos incluyen los rubros presentados en el Estado de Resultados y representan el 79% de sus ingresos.

NOTA 12. RESULTADO ECONOMICO DEL EJERCICIO:

Al comparar los ingresos del ejercicio contable terminado el 31 de diciembre 2012 que ascendieron a Q. 19.989 con los costos y gastos del mismo período que fueron Q.15,700 resulta una utilidad neta de Q. 4.289 que menos el Impuesto sobre la renta y la asignación a reserva legal pasa a aumentar el Patrimonio Neto de los accionistas tal como se muestra en el Balance General y se incluye dentro de la nota No. 9 del presente informe.

Guatemala, 25 de marzo 2013