

# INMOBILIARIA VENTURA SOCIEDAD ANONIMA

INFORME DE AUDITORIA EXTERNA  
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE 2008

REGISTRO DEL MERCADO DE  
VALORES Y MERCANCIAS

RECIBIDO  
16 SET. 2009

HORA 11:30 AM

<sup>FRMA</sup>  
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 2008, 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.

No presentan, a efectos comparativos, las partidas del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias, del ejercicio terminado al 31 de diciembre 2007, las cuales no fueron auditadas por nuestra firma.

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 2008, 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, 14 de septiembre 2009**

  
**Lic. Hilda G. Rodríguez A.**  
**Colegiado/5544**

**WILDA G. RODRIGUEZ ANDRADE**  
CONTADOR PUBLICO Y  
AUDITOR  
REG. 5544

**II**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**INMOBILIARIA VENTURA S. A.**

<b><u>ESTADO DE RESULTADOS</u></b>	<b><u>Del</u></b>	<b><u>01/01/2008</u></b>	<b><u>31/12/2008</u></b>
<b><u>PRODUCTOS</u></b>			
<b><u>INGRESOS POR DIFERENCIALES</u></b>			Q 14,023.66
<b><u>GASTOS DE OPERACIÓN</u></b>			
Sueldos	Q	4,737.35	
Útiles oficina	Q	845.00	
Impuestos	Q	1,100.00	Q 6,682.35
<b><u>UTILIDAD NETA</u></b>			<b><u>Q 7,341.31</u></b>

## INMOBILIARIA VENTURA S. A.

BALANCE GENERAL

AL

31/12/2008

### ACTIVO

#### Circulante

Caja	Q	1,041.84	
Caja 2	Q	(22,333.18)	
Reportos por Cobrar	Q	47,787,176.12	
Diferenciales por cobrar	Q	11,399,050.77	
Pago a cuenta ISR	Q	23,696.91	
Crédito de IVA	Q	-	

### TOTAL ACTIVO

Q 59,188,632.45

### PASIVO

#### Circulante

Documentos por pagar	Q	55,415,332.72	
El Carmen S. A.	Q	770,842.74	
Cuentas por pagar	Q	349,594.67	
Impuesto sobre la Renta	Q	2,275.80	
Diferencial por Pagar	Q	1,907,834.43	Q 58,445,880.36

### CAPITAL Y RESERVAS

Capital Pagado	Q	712,000.00	
Reserva legal	Q	2,810.83	
Superávit acumulado	Q	23,242.83	
Resultado del ejercicio	Q	4,698.44	Q 742,752.10

### TOTAL PASIVO, CAPITAL Y RESERVAS

Q 59,188,632.46

**INMOBILIARIA VENTURA S. A.**

**FLUJO DE EFECTIVO TERMINADO AL 31 DICIEMBRE 2008**

**FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

Ingresos	Q	14,024	
Gastos de Operación	Q	(6,682)	
Aumento en Patrimonio	Q	(2,276)	
Disminución en reportos por cobrar	Q	960,841	
Aumento en Diferenciales por cobrar	Q	(1,868,192)	
Disminución en pagos a cuenta ISR	Q	460	
Aumento en Documentos por pagar	Q	748,845	
Aumento en impuesto sobre la renta	Q	1,816	
Aumento en <i>diferenciales</i> por pagar	Q	139,257	Q (11,909)
Saldo Inicial de Efectivo en caja y bancos			Q (9,382)
<b>SALDO FINAL EN EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS</b>			<b>Q (21,291)</b>



**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

## **INMOBILIARIA VENTURA SOCIEDAD ANÓNIMA**

**Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre 2008**

### **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 2008, la tasa oficial promedio del Quetzal con respecto al Dólar de los Estados Unidos de América era de Q. 7.78159 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 01050000000030001. 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 2008 ascendían a Q. (21,291).

## 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	Plazo	Vencimiento	NEGOCIACION TITULOS		
							Fecha	
2873	31/03/2004	106,224.45	4.31%	1826	31/03/2009	Q	21,769.97	
2879	31/03/2004	2,520,752.38	4.31%	1826	31/03/2009	Q	516,610.87	
2872	31/03/2004	396,708.97	4.31%	1826	31/03/2009	Q	81,302.78	
2871	31/03/2004	4,196,033.20	4.31%	1826	31/03/2009	Q	859,948.15	
2874	31/03/2004	23,469,675.31	4.31%	1826	31/03/2009	Q	4,809,948.56	
2805	31/03/1999	110,518.00	24.00%	180	27/09/1999	Q	258,920.96	
2875	31/03/2004	6,431,167.98	4.31%	1826	31/03/2009	Q	1,318,023.65	
2444	28/09/1998	30,000.00	32.00%	60	27/11/1998	Q	98,551.23	
2495	26/10/1998	30,000.00	32.00%	60	25/12/1998	Q	97,814.79	
2616	01/11/1998	30,000.00	32.00%	30	01/12/1998	Q	97,656.99	
1665	13/12/1997	75,000.00	26.00%	90	13/03/1998	Q	215,621.92	
2876	31/03/2004	5,737,698.30	4.31%	1826	31/03/2009	Q	1,175,901.81	
2877	31/03/2004	716,209.44	4.31%	1826	31/03/2009	Q	146,782.20	
2614	27/11/1998	300,000.00	22.00%	60	26/01/1999	Q	666,690.41	
2878	31/03/2004	60,089.46	4.31%	1826	31/03/2009	Q	12,314.92	
2869	31/03/2004	107,257.01	4.31%	1826	31/03/2009	Q	21,981.59	
2268	28/08/1998	60,000.00	22.00%	90	26/11/1998	Q	136,629.04	
2352	20/01/1998	24,917.12	24.00%	345	31/12/1998	Q	65,502.67	
2777	11/10/1999	5,883.37	22.00%	30	10/11/1999	Q	11,946.95	
2868	31/03/2004	1,492,191.57	4.31%	1826	31/03/2009	Q	305,814.40	
2880	31/03/2004	1,534,701.33	4.31%	1826	31/03/2009	Q	314,526.48	
2870	31/03/2004	281,830.14	4.31%	1826	31/03/2009	Q	57,759.15	
2686	31/10/1998	7,023.98	22.00%	151	31/03/1999	Q	15,723.71	
2861	26/05/2000	23,415.89	22.00%	60	25/07/2000	Q	44,331.09	
2867	23/01/2003	3,268.22	12.00%	30	22/02/2003	Q	2,330.55	
2779	24/02/1999	5,000.00	24.00%	295	16/12/1999	Q	11,829.04	
2754	30/07/1999	29,000.00	12.00%	38	06/09/1999	Q	32,816.88	
								<b>11,399,050.77</b>
								<b>47,787,176.12</b>

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 20% sobre el saldo reportado. Consideramos que la estimación mínima a aplicar sería de Q. 9,557,435.

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	Vencimiento	NEGOCIACION TITULOS	
							Fecha
3165	01/12/1998	Q 150,000.00	20.00%	7	08/12/1998	Q	302,712.33
3562	11/06/2001	Q 550,000.00	22.00%	50	31/07/2001	Q	914,958.90
4261	31/10/2008	Q 801,016.67	18.00%	30	30/11/2008	Q	24,096.34
6847	29/04/2007	Q 10,000.00	3.00%	370	03/05/2008	Q	503.01
6910	23/08/2007	Q 760,899.99	1.00%	1120	16/09/2010	Q	10,339.90
6911	23/08/2007	Q 830,351.64	1.00%	1120	16/09/2010	Q	11,283.68
6912	23/08/2007	Q 1,018,300.55	1.00%	1170	05/11/2010	Q	13,837.73
6913	23/08/2007	Q 513,975.71	1.00%	1100	27/08/2010	Q	6,984.44
6914	23/08/2007	Q 2,783,880.37	1.00%	1150	16/10/2010	Q	37,830.26
7001	05/12/2007	Q 67,339.21	3.00%	370	09/12/2008	Q	2,169.61
7003	02/12/2007	Q 127,053.02	3.00%	370	06/12/2008	Q	4,124.87
7009	14/12/2007	Q 426,696.81	3.00%	370	18/12/2008	Q	13,432.18
7012	27/12/2007	Q 470,544.61	3.00%	370	31/12/2008	Q	14,309.71
7013	30/12/2007	Q 15,000.00	3.00%	370	03/01/2009	Q	452.47
7014	30/12/2007	Q 30,000.00	3.00%	370	03/01/2009	Q	904.93
7022	05/01/2008	Q 15,350.00	3.00%	370	09/01/2009	Q	455.45
7024	09/01/2008	Q 40,000.00	3.00%	370	13/01/2009	Q	1,173.70
7035	05/02/2008	Q 285,361.83	6.50%	370	09/02/2009	Q	16,769.89
7038	09/02/2008	Q 169,239.99	6.00%	370	13/02/2009	Q	9,069.41
7040	31/01/2008	Q 72,248.00	3.00%	370	04/02/2009	Q	1,989.29
7041	31/01/2008	Q 23,827.81	3.00%	370	04/02/2009	Q	656.08
7042	07/02/2008	Q 1,257,117.71	3.00%	370	11/02/2009	Q	33,890.52
7043	12/02/2008	Q 28,405.29	3.00%	370	16/02/2009	Q	754.10
7044	27/02/2008	Q 592,463.53	3.00%	370	03/03/2009	Q	14,998.25
7045	27/02/2008	Q 850,993.04	3.00%	370	03/03/2009	Q	21,542.95
7046	29/02/2008	Q 13,831.34	3.00%	370	05/03/2009	Q	347.87
7055	03/03/2008	Q 308,959.37	8.00%	370	08/03/2009	Q	20,518.29
7057	02/03/2008	Q 534,196.30	3.00%	370	07/03/2009	Q	13,347.59
7059	13/03/2008	Q 694,851.04	3.00%	370	18/03/2009	Q	16,733.54
7061	24/03/2008	Q 189,813.21	8.00%	370	29/03/2009	Q	11,732.02
7063	31/03/2008	Q 177,297.83	6.00%	370	05/04/2009	Q	8,014.83
7068	03/04/2008	Q 15,000.00	5.00%	370	08/04/2009	Q	558.90
7069	22/04/2008	Q 151,264.56	7.00%	370	27/04/2009	Q	7,339.44
7071	29/04/2008	Q 321,500.00	15.00%	370	04/05/2009	Q	32,502.33
7079	03/04/2008	Q 114,909.30	3.00%	370	08/04/2009	Q	2,568.93
7080	08/04/2008	Q 36,000.00	3.00%	370	13/04/2009	Q	790.03
7085	04/05/2008	Q 95,000.00	5.00%	370	09/05/2009	Q	3,136.30
7086	14/05/2008	Q 447,839.39	3.00%	370	19/05/2009	Q	8,502.81
7095	30/05/2008	Q 92,947.06	2.00%	370	04/06/2009	Q	1,094.99
7096	30/05/2008	Q 55,826.09	3.00%	370	04/06/2009	Q	986.52
7097	31/05/2008	Q 849,798.26	3.00%	370	05/06/2009	Q	14,947.14
7102	04/06/2008	Q 305,000.00	7.00%	370	09/06/2009	Q	12,283.56
7103	04/06/2008	Q 1,894,973.31	3.00%	370	09/06/2009	Q	32,707.76
7104	04/06/2008	Q 1,894,973.31	3.00%	370	09/06/2009	Q	32,707.76

7105	04/06/2008	Q	1,894,973.31	3.00%	370	09/06/2009	Q	32,707.76
7107	22/06/2008	Q	10,000.00	5.00%	370	27/06/2009	Q	263.01
7109	30/06/2008	Q	362,639.87	3.00%	370	05/07/2009	Q	5,484.31
7110	30/06/2008	Q	16,799.52	3.00%	370	05/07/2009	Q	254.06
7118	04/07/2008	Q	5,000.00	3.00%	370	09/07/2009	Q	73.97
7120	08/07/2008	Q	145,580.88	3.00%	370	13/07/2009	Q	2,105.94
7121	08/07/2008	Q	61,990.01	1.00%	370	13/07/2009	Q	298.91
7122	09/07/2008	Q	12,000.00	3.00%	370	14/07/2009	Q	172.60
7123	14/07/2008	Q	10,000.00	3.00%	370	19/07/2009	Q	139.73
7124	14/07/2008	Q	338,832.69	3.00%	370	19/07/2009	Q	4,734.37
7125	15/07/2008	Q	429,164.97	3.00%	370	20/07/2009	Q	5,961.28
7126	16/07/2008	Q	870,813.36	3.00%	370	21/07/2009	Q	12,024.38
7127	17/07/2008	Q	63,350.71	5.00%	370	22/07/2009	Q	1,449.26
7128	18/07/2008	Q	37,000.00	5.00%	370	23/07/2009	Q	841.37
7134	31/07/2008	Q	27,437.68	5.00%	370	05/08/2009	Q	575.06
7139	05/08/2008	Q	57,959.98	3.00%	370	10/08/2009	Q	705.05
7140	07/08/2008	Q	52,969.07	4.00%	370	12/08/2009	Q	847.51
7142	12/08/2008	Q	130,970.96	5.00%	370	17/08/2009	Q	2,529.71
7143	12/08/2008	Q	328,345.45	3.00%	370	17/08/2009	Q	3,805.21
7146	24/08/2008	Q	1,120,456.44	3.00%	1120	18/09/2011	Q	11,879.91
7154	31/08/2008	Q	164,914.99	6.00%	370	05/09/2009	Q	3,307.34
7156	03/09/2008	Q	171,335.56	3.00%	370	08/09/2009	Q	1,675.80
7157	03/09/2008	Q	221,457.54	3.00%	370	08/09/2009	Q	2,166.04
7160	22/09/2008	Q	150,000.00	3.00%	370	27/09/2009	Q	1,232.88
7161	22/09/2008	Q	150,000.00	3.00%	370	27/09/2009	Q	1,232.88
7162	22/09/2008	Q	116,403.38	3.00%	370	27/09/2009	Q	956.74
7165	03/09/2008	Q	36,730.16	3.00%	370	08/09/2009	Q	359.25
7166	08/09/2008	Q	452,322.86	8.00%	370	13/09/2009	Q	11,301.88
7167	09/09/2008	Q	11,048.12	3.00%	370	14/09/2009	Q	102.61
7168	14/09/2008	Q	48,729.16	3.00%	370	19/09/2009	Q	432.55
7169	16/09/2008	Q	5,670,652.96	3.00%	370	21/09/2009	Q	49,404.59
7170	16/09/2008	Q	284,250.88	3.00%	370	21/09/2009	Q	2,476.49
7171	16/09/2008	Q	65,292.81	3.00%	370	21/09/2009	Q	568.85
7172	16/09/2008	Q	697,768.15	3.00%	370	21/09/2009	Q	6,079.19
7173	16/09/2008	Q	1,103,788.74	3.00%	370	21/09/2009	Q	9,616.57
7174	16/09/2008	Q	1,789,850.23	3.00%	370	21/09/2009	Q	15,593.76
7175	16/09/2008	Q	3,554,444.55	3.00%	370	21/09/2009	Q	30,967.49
7176	16/09/2008	Q	1,644,542.62	3.00%	370	21/09/2009	Q	14,327.80
7177	16/09/2008	Q	365,411.97	3.00%	370	21/09/2009	Q	3,183.59
7178	16/09/2008	Q	314,794.63	3.00%	370	21/09/2009	Q	2,742.59
7179	16/09/2008	Q	266,495.17	3.00%	370	21/09/2009	Q	2,321.79
7180	16/09/2008	Q	287,246.90	3.00%	370	21/09/2009	Q	2,502.59
7181	16/09/2008	Q	538,802.89	3.00%	370	21/09/2009	Q	4,694.23
7183	23/09/2008	Q	4,026.40	5.00%	370	28/09/2009	Q	54.60
7187	30/09/2008	Q	458,762.96	3.00%	370	05/10/2009	Q	3,469.00
7188	30/09/2008	Q	36,187.90	3.00%	370	05/10/2009	Q	273.64
7189	14/10/2008	Q	29,844.00	3.00%	370	19/10/2009	Q	191.33
7191	31/10/2008	Q	200,595.00	12.00%	370	05/11/2009	Q	4,022.89
7194	01/10/2008	Q	23,531.32	3.00%	370	06/10/2009	Q	176.00
7195	11/10/2008	Q	45,485.03	5.00%	370	16/10/2009	Q	504.70
7196	11/10/2008	Q	30,884.89	5.00%	365	11/10/2009	Q	342.70
7197	13/10/2008	Q	41,633.46	3.00%	370	18/10/2009	Q	270.33
7198	13/10/2008	Q	40,610.90	3.00%	370	18/10/2009	Q	263.69
7199	13/10/2008	Q	51,347.13	3.00%	370	18/10/2009	Q	333.40