

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

**LA IMPORTANCIA DEL INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO Y  
AUDITOR EN LA REVISIÓN DE NEGOCIOS (DUE DILIGENCE)**



**TESIS**

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

**POR**

**HIRALDA YASMINA OCHOA REINA**

**PREVIO A CONFERÍRSELE EL TÍTULO DE  
CONTADORA PÚBLICA Y AUDITORA  
EN EL GRADO ACADÉMICO DE**

**LICENCIADA**

**GUATEMALA, FEBRERO DE 2008**

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

Decano	Lic. José Rolando Secaida Morales
Secretario	Lic. Carlos Roberto Cabrera Morales
Vocal I	Lic. Cantón Lee Villela
Vocal II	Lic. Mario Leonel Perdomo Salguero
Vocal III	Lic. Juan Antonio Gómez Monterroso
Vocal IV	S.B. Roselyn Janette Salgado Ico
Vocal V	P.C. Deiby Boanerges Ramírez Valenzuela

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

Matemáticas	Lic. Edgar Ranulfo Valdés Castañeda
Contabilidad	Lic. José Rolando Ortega Barreda
Auditoría	Lic. Erick Roberto Flores López

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

Presidente	Licda. Esperanza Roldán de Morales
Examinador	Lic. Juan José Rosales
Examinador	Lic. Moisés Mardoqueo Sapón Ulin

Guatemala, 5 de enero de 2007

Lic. José Rolando Secaida Morales  
Decano de la Facultad de Ciencias Económicas  
Universidad de San Carlos de Guatemala

Estimado licenciado Secaida:

Por este medio me permito informar que he concluido la revisión del trabajo de tesis denominado "LA IMPORTANCIA DEL INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR EN LA REVISIÓN DE NEGOCIOS (DUE DILIGENCE)" y de asesorar a la estudiante Hiralda Yasmina Ochoa Reina, para lo cual fui designado según dictamen de esa decanatura DIC. AUD. 54-2005 del 14 de febrero de 2005.

Asimismo manifiesto al señor Decano que el trabajo de tesis antes descrito, llena los requisitos técnicos y académicos suficientes que permiten, en mi opinión, se acepte para la discusión en el examen privado de tesis previo a conferir el título de Contador Público y Auditor en el grado académico de Licenciado a la estudiante mencionada.

Sin otro particular,

Atentamente,

  
Lic. Ediberto Ignacio Martínez Posadas  
Colegiado No. 7031  


UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS  
DE GUATEMALA



FACULTAD DE  
CIENCIAS ECONOMICAS

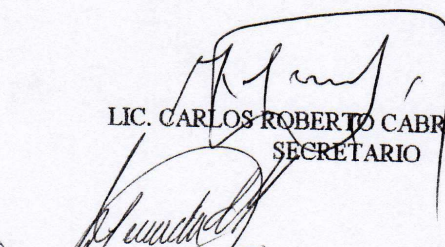
Edificio "S-8"  
Ciudad Universitaria, Zona 12  
Guatemala, Centroamérica

**DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS. GUATEMALA,  
VEINTITRES DE ENERO DE DOS MIL OCHO.**

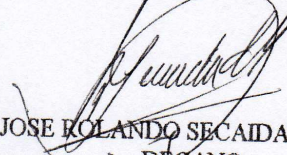
Con base en el Punto QUINTO, inciso 5.3, Subinciso 5.3.1 del Acta 36-2007 de la sesión celebrada por la Junta Directiva de la Facultad el 13 de diciembre de 2007, se conoció el Acta AUDITORIA 194-2007 de aprobación del Examen Privado de Tesis, de fecha 8 de octubre de 2007 y el trabajo de Tesis denominado: "LA IMPORTANCIA DEL INFORME DEL CONTADOR PUBLICO Y AUDITOR EN LA REVISION DE NEGOCIOS (DUE DILIGENCE)", que para su graduación profesional presentó la estudiante HIRALDA YASMINA OCHOA REINA, autorizándose su impresión.

Atentamente,

**"ID Y ENSEÑAD A TODOS"**

  
LIC. CARLOS ROBERTO CABRERA MORALES  
SECRETARIO



  
LIC. JOSE ROLANDO SECAIDA MORALES

## DEDICATORIA

Más que una dedicatoria, quiero expresar mi agradecimiento primeramente a *Dios* por todas sus bendiciones, y a todas las personas que me apoyaron en la elaboración del presente trabajo, que es la culminación de innumerables esfuerzos por alcanzar este sueño, el sueño de obtener el título universitario...

Gracias madrecita, por su gran esfuerzo al apoyarme en mis estudios, a pesar de la distancia, usted está conmigo en todo momento

Gracias a mi papá, por heredarme el deseo de superación

A Víctor, mi amado esposo, por brindarme la dicha de tener tu amor y contar con tu apoyo incondicional

A mis pequeñitos Marco y Diego, por ser la motivación diaria de mi existir y por hacerme tan feliz

A toda mi familia, a mis amigos y amigas

A la Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad de San Carlos de Guatemala, a mis catedráticos universitarios, a mi asesor y supervisor de tesis

Infinitas gracias

## INDICE

### INTRODUCCIÓN

#### CAPÍTULO I

##### EMPRESAS QUE PRESTAN SERVICIOS EN GUATEMALA

1.1 Origen de la empresa	1
1.2 Definiciones de empresa	2
1.3 Empresa Mercantil	2
1.4 Empresa privada	2
1.5 Servicio	3
1.6 Empresa de servicio	3
1.7 Clasificación de las Empresas	4
1.8 Organización de las empresas de servicios	5
1.9 Clasificación de las empresas de servicios	7

#### CAPÍTULO II

##### EL INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR EN UN TRABAJO PARA REALIZAR PROCEDIMIENTOS CONVENIDOS

2.1 Informes del auditor con propósito especial	8
2.1.1 Trabajos para realizar procedimientos convenidos respecto de información financiera	
2.1.1.1 Objetivo	9
2.1.1.2 Principios generales de un trabajo con procedimientos convenidos	11
2.1.1.3 Definición de los términos del trabajo	11
2.1.1.4 Planeación y documentación del trabajo	11
2.1.1.5 Procedimientos y evidencia	12
2.2 El informe de auditor en un trabajo para realizar procedimientos convenidos respecto de información financiera	12
2.2.1 Informe de resultados de hechos en conexión con cuentas por cobrar	14
2.3 Diferencias entre una Auditoría de Estados Financieros y un Trabajo de Revisión de Negocios bajo la modalidad de Procedimientos Convenidos	16

### **CAPITULO III**

#### **NORMAS QUE REGULAN LA ACTUACIÓN DEL CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR**

3.1 Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas	17
3.1.1 Normas Personales	17
3.1.2 Normas de ejecución del trabajo	19
3.1.3 Normas del dictamen	20
3.2 Normas Internacionales de Auditoría	20
3.3 Ley de Colegiación Profesional Obligatoria	21
3.4 Normas de Ética para los graduados en Contaduría Pública y Auditoría	22

### **CAPITULO IV**

#### **REVISIÓN DE NEGOCIOS (DUE DILIGENCE)**

4.1 Definiciones	28
4.2 Objetivos del trabajo de Revisión de Negocios	29
4.3 Tipos de Due Diligence o Revisión de Negocios	30
4.3.1 Preadquisición o auditoría de compra	30
4.3.2 Legal	31
4.3.3 Laboral	31
4.3.4 Financiero	31
4.3.5 Fiscal	32
4.3.6 Medioambiental	32
4.3.7 Comercial	32
4.3.8 De sistemas de información	33
4.4 Beneficios del servicio de Revisión de Negocios	33
4.5 Importancia del servicio de Revisión de Negocios	33
4.6 Limitaciones del trabajo de Revisión de Negocios	34
4.7 Alcance del trabajo de Revisión de Negocios	35
4.8 Competencia Profesional	35
4.9 Procedimientos del trabajo de Revisión de Negocios	36

4.10 Sala de Datos o Data Room	40
4.11 Definición de los términos para la realización de la Revisión de Negocios	40
4.12 Evaluar los riesgos de la realización de la Revisión de Negocios	44
4.13 Planeación de la Revisión de Negocios	44
4.14 Documentación de la Revisión de Negocios	46
4.15 Proceso de Investigación de Datos	46
4.16 Análisis e Interpretación	47
4.17 Presentación de resultados	49
4.18 Informe	49
4.18.1 Estructura	50
<b>CAPÍTULO V</b>	
<b>CASO PRÁCTICO</b>	
Enunciado	52
Propuesta de auditoría	55
Carta compromiso	62
Solicitud de documentación e información	64
Balance General y notas a los estados financieros	66
Planeación	71
Papeles de Trabajo	74
Informe	104
Glosario de Términos	116
CONCLUSIONES	117
RECOMENDACIONES	118
BIBLIOGRAFÍA	119



## INTRODUCCIÓN

A escala mundial se observa que la tendencia que impone el sistema económico en la actualidad es la de crear grandes empresas para hacer frente a la competencia existente; por eso las empresas optan por fusionarse o por adquirir nuevas empresas para incrementar su tamaño, tener mayor capacidad financiera y tener un mercado demandante superior.

Pero el inversionista interesado en adquirir una empresa o bien en fusionarse con otra se pregunta ¿En que condiciones físicas, operativas y financieras se encuentra la empresa que pretendo adquirir?, necesita saber si será rentable, si le proporciona un nivel de crecimiento adecuado, en fin quiere conocer las interioridades de la empresa así como su entorno.

En este punto es donde el trabajo de revisión de negocios, conocido como DUE DILIGENCE satisface una necesidad creada del cliente, debido a que puede ser la herramienta para responder a las interrogantes antes mencionadas.

El presente trabajo de investigación constituye un material de referencia para la realización de una revisión de negocios o due diligence.

En el primer capítulo se presentan las definiciones de empresa, los tipos y sus formas de organización y constitución legal en Guatemala, así como su clasificación, para conocer el entorno en el cual puede desenvolverse el Contador Público y Auditor.

El segundo capítulo contiene los tipos de opinión e informes que emite el Contador Público y Auditor según las Normas Internacionales de Auditoría, así como los tipos de informe con propósito especial, uno de los cuales es el aplicable en una revisión de negocios o due diligence.

En el Capítulo III se aborda el tema de las Normas que regulan la actuación del Contador Público y Auditor, que también incluye la ética profesional y las características que debe poseer el Contador Público y Auditor en el desarrollo de su profesión, las cuales indican que debe ser una persona íntegra tanto laboral como personalmente

En el Capítulo IV se desarrolla la teoría relativa al trabajo de Revisión de Negocios o Due Diligence, que incluye, las definiciones, objetivos, su importancia, las limitaciones y responsabilidad del Contador Público y Auditor al efectuar un trabajo de este tipo, el cual es diferente de una auditoría de estados financieros, tanto en alcance, procedimientos y presentación de resultados.

En el quinto capítulo se desarrolla un caso práctico, el cual comprende una revisión de negocios para efectos de adquisición de acciones de una empresa dedicada a la prestación de servicios, en la cual se requiere, por parte del inversionista, la verificación de los principales activos y pasivos de la empresa, para lo cual se necesitó el trabajo de un especialista. El caso práctico incluye la planeación, desarrollo e informe al cliente que contrata al Contador Público y Auditor.

## **CAPÍTULO I**

### **EMPRESAS QUE PRESTAN SERVICIOS EN GUATEMALA**

#### **1.1 Origen de la empresa:**

La actividad económica surge porque las personas tienen una serie de necesidades y carencias ya sea que dispongan o no de recursos para satisfacerlas.

Al principio de la historia, los bienes para satisfacer las necesidades humanas se producían en el seno de cada familia en el régimen de autoconsumo.

Todos sus miembros colaboraban en la fabricación de todo lo necesario para subsistir. La familia era una unidad de producción y de consumo autosuficiente.

Dentro de cada grupo familiar los individuos más capacitados para realizar una determinada tarea o actividad se fueron especializando paulatinamente en la obtención de un producto útil para los demás.

Poco a poco, el nivel de producción fue aumentando y se producía más de lo que se necesitaba para vivir en el seno familiar.

En esta segunda fase, los excedentes obtenidos dentro de una familia se dedicaban al intercambio en el contexto de una economía de trueque, para cubrir otras demandas no satisfechas.

Los excedentes de bienes producidos se intercambiaban, las familias continuaron siendo simultáneamente unidad de producción y consumo, pero, poco a poco, fueron perdiendo este carácter. Esta situación forzó la aparición de la figura del comerciante, que compraba los bienes que sobraban a una familia y los intercambiaba con los de

otra familia. Esta triple relación hizo posible la aparición del mercado, que se desarrolló con la utilización generalizada de las monedas en las transacciones.

Con el capitalismo se hizo posible un auge de la producción de mercancías y de la circulación entre América y los principales puntos del mediterráneo y del norte de Europa.

Así se formó un comercio mundial y aparecieron las primeras empresas o industrias urbanas artesanales y se aceleró la circulación monetaria con el crecimiento de los intercambios.

## **1.2 Definiciones de empresa:**

Se puede definir a la empresa como un ente económico individual que tiene como objetivo, organizar la producción o prestación de un servicio, mediante el aprovechamiento de los recursos que tenga disponibles, con el fin de obtener un producto o servicio y lograr los máximos beneficios económicos.

Es un ente compuesto por elementos y factores humanos, técnicos y financieros combinados para alcanzar objetivos.

## **1.3 Empresa Mercantil**

El Código de Comercio de Guatemala, en el artículo 655 define la empresa mercantil como "el conjunto de trabajo, elementos materiales y de valores incorpóreos coordinados para ofrecer al público, con propósitos de lucro y de manera sistemática, bienes o servicios".

## **1.4 Empresa privada**

"Empresa privada, entidad que desempeña una actividad económica dentro del sector privado (que se distingue del sector público). La empresa privada y el sector privado son términos que se pueden emplear de una forma indiferenciada. El factor que distingue ambos términos es que el sector privado se refiere a la totalidad del segmento de la economía que no pertenece al Estado, y la empresa privada se

refiere de un modo más concreto a una empresa individual que corresponde a dicho sector. La empresa privada asume todos los riesgos inherentes a una actividad económica, aunque estos riesgos se pueden reducir gracias a subvenciones públicas y otras ayudas del Gobierno. Los individuos que crean una empresa privada buscan la obtención de beneficios o ganancias, a diferencia de los administradores de una empresa del sector público, que puede tener otros objetivos distintos al de la maximización de beneficios” (8:1)

### **1.5 Servicio:**

Es una actividad realizada por una persona individual o jurídica, en beneficio de otra u otras personas a cambio de una remuneración.

El Código de Comercio de Guatemala, Decreto 2-70, en el artículo 2 define como comerciantes a quienes ejercen en nombre propio y con fines de lucro cualesquiera actividades que se refieren a lo siguiente:

- ✓ La industria dirigida a la producción o transformación de bienes y a *la prestación de servicios*.
- ✓ La intermediación en la circulación de bienes y a *la prestación de servicios*.
- ✓ La banca, seguros y fianzas
- ✓ Las auxiliares de las anteriores

### **1.6 Empresa de servicio:**

Se puede definir el concepto de empresa de servicio como: el conjunto de elementos materiales y personales, reunidos para la realización de la prestación de un servicio, que puede percibirse como un beneficio intangible, a quien lo solicite, a cambio de percibir una remuneración, comúnmente en dinero.

Aún y cuando, en los países, el gobierno como empresa pública es el mayor prestador de servicios y sin afán de lucro o remuneración.

## 1.7 Clasificación de las Empresas

Las empresas se pueden clasificar en función de distintas características.

La empresa según su aspecto jurídico:

- a) Propiedad individual: forma de organización de empresa en la que una persona se establece simplemente para suministrar un bien o servicios con un margen de ganancia.
- b) Sociedad: forma de organización empresarial que incluye a más de un propietario. Los dueños son responsables conjuntamente y por separado de las obligaciones de la empresa.
- c) Corporación: forma de organización empresarial basada en un acto constitutivo legal que define a la corporación como una entidad separada de sus dueños. Son responsables de la deuda de la empresa hasta el límite de su respectiva inversión o participación en la empresa.

La empresa según su carácter económico:

- a) Públicas: son aquellas que pertenecen al estado.
- b) Privadas: están integradas por personas particulares y poseen la característica fundamental de la existencia de un estímulo económico que el interés privado o beneficio.

La empresa según su actividad económica:

- a) Comerciales: son aquellas que compran y transforman materias primas y la despachan como productos terminados.
- b) Empresas de servicios: son aquellas que mediante una serie de actividades son capaces de ofrecer o prestar un servicio específico o bien servicios integrados.

La empresa según su finalidad económica:

- a) Lucrativas: aquellas que persiguen la obtención de beneficios económicos por sus servicios.
- b) No lucrativas: aquellas que no persiguen el lucro, cuyo excedente o ganancias están destinadas a obras de carácter social.

### **1.8 Organización de las empresas de servicio:**

El Código de Comercio de Guatemala, establece las diversas formas en que las empresas pueden organizarse, ya sean propiedad de una persona individual o de una sociedad.

Y dispone que, tienen capacidad para ser comerciantes las personas individuales y jurídicas que conforme al Código Civil son hábiles para contratar y obligarse.

De conformidad con la legislación guatemalteca, específicamente el Código de Comercio, las empresas organizadas como sociedades mercantiles pueden constituirse como:

- ✓ Sociedad colectiva
- ✓ Sociedad en comandita simple
- ✓ Sociedad de responsabilidad limitada
- ✓ Sociedad anónima
- ✓ Sociedad en comandita por acciones

Las empresas organizadas bajo estas modalidades permitidas, se constituyen de acuerdo a las disposiciones del Código de Comercio, deben inscribirse en el Registro Mercantil, tienen personalidad jurídica propia y distinta de la de los socios individuales.

El Código de Comercio define a los diferentes tipos de sociedades así:

- a) La sociedad colectiva: es la que existe bajo una razón social y en la cual todos los socios responden de modo subsidiario, ilimitada y solidariamente, de las obligaciones sociales.
- b) Sociedad en comandita simple: es la compuesta por uno o varios socios comanditados que responden en forma subsidiaria, ilimitada y solidaria de las obligaciones sociales; y por uno o varios socios comanditarios que tienen responsabilidad limitada al monto de su aportación. Las aportaciones no pueden ser representadas por títulos o acciones.
- c) Sociedad de responsabilidad limitada: es la compuesta por varios socios que solo están obligados al pago de sus aportaciones. Por las obligaciones sociales responde únicamente el patrimonio de la sociedad y, en su caso, la suma que a más de las aportaciones convenga la escritura social. El capital estará dividido en aportaciones que no podrán incorporarse a títulos de ninguna naturaleza ni denominarse acciones.
- d) Sociedad Anónima: es la que tiene el capital dividido y representado por acciones. La responsabilidad de cada accionista está limitada al pago de las acciones que hubiere suscrito.
- e) La sociedad en comandita por acciones: es aquella en la cual uno o varios socios comanditados responden en forma subsidiaria, ilimitada y solidaria por las obligaciones sociales y uno o varios socios comanditarios tienen la responsabilidad limitada al monto de las acciones que han suscrito, en la misma forma que los accionistas de una sociedad anónima. Las aportaciones deben estar representadas por acciones.

Adicionalmente de lo establecido en el Código de Comercio de Guatemala, las empresas de servicio, deben cumplir con las distintas disposiciones tributarias y laborales establecidas en las leyes y reglamentos vigentes para cada materia, por ejemplo:

- ✓ Código Tributario
- ✓ Ley del Impuesto al Valor Agregado



- ✓ Ley del Impuesto Sobre la Renta
- ✓ Ley del Impuesto Sobre Productos Financieros
- ✓ Ley del Impuesto Extraordinario y Temporal de Apoyo a los Acuerdos de Paz
- ✓ Disposiciones Legales para el Fortalecimiento de la Administración Tributaria
- ✓ Código Civil
- ✓ Código de Trabajo

### **1.9 Clasificación de las empresas de servicios:**

La clasificación de las empresas de servicios es muy amplia, por lo que podemos a continuación mencionar algunos ejemplos de éstos:

- ✓ Empresas de seguros y fianzas
- ✓ Empresas financieras, bancos, casas de bolsa
- ✓ Empresas de transporte, terrestre, marítimo o aéreo
- ✓ Empresas de consultoría
- ✓ Empresas de telecomunicaciones y correos
- ✓ Empresas de servicios publicitarios y de promociones
- ✓ Empresas de arrendamientos
- ✓ Empresas de servicios de cobranza
- ✓ Empresas de servicios hoteleros

## **CAPÍTULO II**

### **EL INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR EN UN TRABAJO PARA REALIZAR PROCEDIMIENTOS CONVENIDOS**

#### **2.1 Informes del auditor con propósito especial**

De conformidad el glosario de términos de las Normas Internacionales de Auditoría, un informe del auditor con propósito especial es “un informe emitido en conexión con la auditoría independiente de información financiera distinto del dictamen de un auditor sobre los estados financieros”. (4:23)

Derivado de la definición anterior, puede decirse que un informe del auditor con propósito especial, es aquel que emite el Contador Público y Auditor, derivado de un examen o revisión a información financiera diferente al que se emite en una auditoría de estados financieros y de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, son dos:

- ✓ Informe de trabajos para realizar compilación de información financiera
- ✓ Informe para realizar procedimientos convenidos respecto de información financiera

El informe para realizar procedimientos convenidos respecto de información financiera, se considera el adecuado a emitir en una revisión de negocios, derivado que “el objetivo de un trabajo con procedimientos convenidos es que el auditor lleve a cabo procedimientos de una naturaleza de auditoría en lo cual han convenido el

auditor y la entidad y cualquiera terceras partes apropiadas, y que informe de los resultados". (3: 327)

### **2.1.1 Trabajos para realizar procedimientos convenidos respecto de información financiera**

La Norma Internacional de Auditoría, número 920, da los lineamientos para el desempeño de este servicio especial que puede prestar el Contador Público y Auditor, constituyendo los aspectos más importantes los siguientes:

Esta Norma, está dirigida a trabajos respecto de información financiera, sin embargo, puede proporcionar lineamientos útiles para trabajos respecto de información no financiera, cuando el auditor tenga conocimiento adecuado de la cuenta o partida a examinar y existan criterios razonables en los cuales basar los resultados.

Un trabajo para realizar procedimientos convenidos puede implicar que el auditor desempeñe ciertos procedimientos a partidas individuales de datos financieros o hasta todo un conjunto de estados financieros.

Los destinatarios del informe deben formarse sus propias conclusiones a partir del informe del auditor. El informe se restringe a aquellas partes que han convenido en que los procedimientos se realicen ya que otros, no enterados de las razones para los procedimientos, pueden malinterpretar los resultados.

#### **2.1.1.1 Objetivo**

Entre los objetivos de esta Norma Internacional de Auditoría están:

- ✓ Que el auditor aplique procedimientos que pueden ser de auditoría, los que han sido convenidos entre el auditor y la empresa y alguna tercera parte relacionada, y que informe sobre los resultados
- ✓ Derivado que el auditor únicamente proporciona un informe de los resultados de los procedimientos convenidos, no se expresa ninguna certeza y los usuarios del informe analizan los resultados, para la toma de decisiones si fuera el caso.

- ✓ El informe es de uso exclusivo para las partes que han convenido en que se realicen los procedimientos.

### **2.2.1.2 Principios generales de un trabajo con procedimientos convenidos**

Los principios éticos que gobiernan las responsabilidades profesionales del auditor para este tipo de trabajo son:

- ✓ Integridad
- ✓ Objetividad
- ✓ Competencia profesional y debido cuidado
- ✓ Confidencialidad
- ✓ Conducta profesional y
- ✓ Estándares técnicos

La independencia no es un requisito para trabajos con procedimientos convenidos.

El auditor deberá conducir un trabajo con procedimientos convenidos de acuerdo con la Norma Internacional de Auditoría y con los términos del trabajo que acuerde con el cliente.

### **2.2.1.3 Definición de los términos del trabajo**

El auditor debe asegurarse con su cliente y si hay terceras partes involucradas de lo siguiente:

- ✓ La naturaleza del trabajo incluyendo el hecho de que los procedimientos realizados no constituirán una auditoría de estados financieros y que por consiguiente, no se expresa ninguna certeza
- ✓ El propósito para el cual se están aplicando los procedimientos

- ✓ La identificación de la información financiera a la cual se aplicarán los procedimientos convenidos
- ✓ La naturaleza, oportunidad y alcance de los procedimientos que se aplicarán
- ✓ Quienes son los usuarios autorizados del informe que emitirá el auditor

Es importante, tanto para el cliente como para el auditor, que se emita una carta compromiso documentado los términos y condiciones en las cuales se desarrollará el trabajo. "Una carta compromiso confirma la aceptación por el auditor del nombramiento y ayuda a evitar malos entendidos, respecto de asuntos como los objetivos y alcance del trabajo, el grado de las responsabilidades del auditor y las formas de informes que deben emitirse.

Los asuntos que deberían incluirse en la carta compromiso comprenden:

- ✓ Una lista de los procedimientos que deben realizarse según se convino entre las partes.
- ✓ Una declaración de que la distribución del informe de resultados de hechos debería ser restringida a las partes especificadas que han convenido en que los procedimientos se realicen." (4: 329)

#### **2.2.1.4 Planeación y documentación del trabajo**

Como indican tanto las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas y las Normas Internacionales de Auditoría, el auditor debe planear adecuadamente el trabajo a realizar, para garantizar el mejor resultado, en cuanto a la aplicación de los procedimientos de auditoría.

El auditor deberá documentar los asuntos que son importantes para proporcionar evidencia para sustentar las conclusiones a las que arribe o los resultados que deban ser informados a su cliente, adicionalmente, para proporcionar la evidencia de que el

trabajo fue llevado a cabo de acuerdo con la Norma Internacional de Auditoría aplicable.

#### **2.2.1.5 Procedimientos y evidencia:**

Los papeles de trabajo en los que consta que los procedimientos fueron aplicados y los resultados obtenidos, constituyen la evidencia obtenida como la base para el informe de resultados.

De conformidad con la Norma Internacional de Auditoría número 920, los procedimientos aplicados en un trabajo para realizar procedimientos convenidos pueden incluir:

- ✓ Investigación y análisis
- ✓ Nuevos cálculos, comparación y otras tareas de verificación de exactitud
- ✓ Observación
- ✓ Inspección
- ✓ Obtener confirmaciones

### **2.3 El informe de auditor en un trabajo para realizar procedimientos convenidos respecto de información financiera**

El informe emitido por el auditor en un trabajo de este tipo, está restringido a la entidad contratante y personas que ésta misma especifique.

El auditor deberá indicar a la empresa y personas involucradas que tendrán acceso al informe, que hay una clara comprensión respecto de los procedimientos convenidos y de las condiciones del trabajo.

En el informe de un trabajo de procedimientos convenidos, es necesario describir el propósito y los procedimientos convenidos de forma detallada para que el lector comprenda la naturaleza y grado del trabajo realizado.

De conformidad con la Norma Internacional de Auditoría 920, el informe de resultados de hechos debería contener:

- a) Un título
- b) Un destinatario (ordinariamente el cliente que contrató al auditor para realizar los procedimientos convenidos)
- c) Identificación de información específica financiera o no financiera a la que se ha aplicado los procedimientos convenidos
- d) Una declaración de que los procedimientos realizados fueron los convenidos con el beneficiario
- e) Una declaración de que el trabajo fue desempeñado de acuerdo con la Norma Internacional de Auditoría aplicable a trabajos con procedimientos convenidos o con normas o prácticas nacionales relevantes
- f) Cuando sea relevante, una declaración de que el auditor no es independiente de la entidad
- g) Identificación del propósito para el que fueron realizados los procedimientos convenidos
- h) Una lista de los procedimientos específicos realizados
- i) Una descripción de los resultados de hechos del auditor incluyendo suficientes detalles de errores y excepciones encontrados
- j) Una declaración de que los procedimientos realizados no constituyen ni una auditoría, ni una revisión y, como tal, no se expresa ninguna certeza.
- k) Una declaración de que si el auditor hubiera realizado procedimientos adicionales, una auditoría o una revisión, otros asuntos podrían haber surgido y que lo mismos hubieran sido informados.
- l) Una declaración de que el informe está restringido a aquellas partes que han convenido en que los procedimientos se realicen.
- m) Una declaración (cuando sea aplicable) de que el informe se refiere sólo a los elementos, cuentas, partida o información financiera y no financiera especificados y que no se extiende hasta los estados financieros de la entidad tomados como un todo
- n) La fecha del informe

- o) La dirección de auditor
- p) La firma del auditor

A continuación, se presenta un ejemplo del informe de resultados que se presentaría en un trabajo de procedimientos convenidos, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

### **2.3.1 Informe de resultados de hechos en conexión con cuentas por cobrar**

Para: (quienes contrataron al auditor)

Hemos realizado los procedimientos convenidos con ustedes y que enumeramos abajo con respecto a las cuentas por cobrar de la Compañía ABC a (fecha), expuestas en las cédulas que se acompañan.

Nuestro compromiso se llevó a cabo de acuerdo con la Norma Internacional sobre Auditoría aplicable a trabajos con procedimientos convenidos. Los procedimientos fueron realizados únicamente para ayudarle a evaluar la validez de las cuentas por cobrar y se resumen como sigue:

1. Obtuvimos y verificamos la suma del saldo del listado de cuentas por cobrar al (fecha) preparado por la Compañía ABC, y comparamos el total del saldo en la cuenta del libro mayor relacionada.
2. Comparamos la lista anexa de principales clientes y los montos a cobrar al (fecha) con los nombre y montos relacionados en las cuentas auxiliares.
3. Obtuvimos estados de cuenta de los clientes y/o solicitamos a los mismos confirmar los saldos que se deben al (fecha).
4. Comparamos dichos estados o confirmaciones con los montos a que nos referimos en el numeral 2. Para los montos que no concordaban, obtuvimos conciliaciones de la Compañía ABC. Para las conciliaciones obtenidas,



identificamos y listamos las facturas pendientes y demás documentos relacionados.

5. Localizamos y examinamos las facturas emitidas y los cheques cobrados posteriormente

Informamos de nuestros resultados a continuación:

- a) Con respecto al punto 1 encontramos que la suma era correcta y que el monto total concordaba.
- b) Con respecto al punto 2 encontramos que los montos comparados concordaban.
- c) Con relación a los puntos 3 y 4, no se encontraron diferencias significativas.

Porque los procedimientos antes citados no constituyen ni una auditoría, ni una revisión hechas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, no expresamos ninguna seguridad sobre las cuentas por cobrar al (fecha).

Si hubiéramos realizado procedimientos adicionales o hubiéramos realizado una auditoría o revisión de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, otros asuntos podrían haber surgido a nuestra atención que habrían sido informados a ustedes.

Nuestro informe es únicamente para el propósito expuesto en el primer párrafo de este informe y para su información y no debe usarse para ningún otro propósito ni ser distribuido a ningunas otras partes. Este informe se refiere solamente a las cuentas y partidas especificadas anteriormente y no se extiende a ningunos estados financieros de la Compañía ABC, tomados como un todo.

Fecha  
Dirección

AUDITOR

## 2.5 Diferencias entre una Auditoría de Estados Financieros y un Trabajo de Revisión de Negocios bajo la modalidad de Procedimientos Convenidos

<b>Auditoría de estados financieros</b>	<b>Revisión de Negocios con procedimientos previamente convenidos</b>
El Contador Público y Auditor examina en forma general los componentes de los estados financieros preparados por una entidad	El Contador Público y Auditor desarrolla procedimientos de naturaleza de una auditoría, los cuales han sido previamente convenidos entre el mismo auditor y la empresa.
El Contador Público y Auditor emite una opinión sobre los estados financieros auditados.	El Contador Público y Auditor no emite opinión sobre las cuentas o elementos a los cuales aplicó los procedimientos previamente convenidos, en cambio se limita a informar de los hallazgos.
La auditoría consiste en un examen sistemático de los libros, registros y documentos contables de una entidad, así como de su control interno.	El examen se limita a la verificación de la cuenta, partida o elemento para la cual fue contratado el Contador Público y Auditor.
Se expresa certeza de la opinión.	No se expresa ninguna certeza.
El Contador Público y Auditor diseña un programa de auditoría a la medida.	El programa de auditoría se limita a la cuenta partida o elemento a examinar.

### **CAPITULO III**

## **NORMAS QUE REGULAN LA ACTUACIÓN DEL CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR**

El Contador Público y Auditor debe poseer ciertas características personales que le permitan desarrollarse profesionalmente. Como profesional ante sus clientes y la sociedad en general, debe ser una persona íntegra, honesta, ética, honorable. Para lograr esa imagen deseada del profesional de la auditoría, las diversas instituciones, han creado normas de aplicación general que los objetivos que persiguen son distintos, pero que el que tienen en común es el mejor desempeño de la profesión.

### **3.1 Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas**

Estas fueron emitidas por el Instituto Guatemalteco de Contadores Públicos y Auditores, la Norma de Auditoría Generalmente Aceptada número 1 denominada Normas Básicas de Auditoría, como su nombre lo indica, contiene aspectos básicos de cumplimiento del Contador Público y Auditor, aspectos personales y de cumplimiento en el trabajo.

Esta norma se divide en tres partes:

- Normas personales
- Normas de ejecución del trabajo
- Normas del dictamen

#### **3.1.1 Normas Personales**

1. El auditor deberá poseer preparación técnica y capacidad profesional adecuada.

Esta parte de la norma, define al Contador Público y Auditor como un experto en contabilidad y auditoría, por lo que lo obliga a que tenga una preparación constante y permanente en estos dos aspectos, lo que significa que no obstante, obtenga el título universitario, debe mantenerse informado y actualizado de los conceptos relacionados con estas materias, esto es lo referente a la preparación técnica. En cuanto a la capacidad profesional, esta no constituye solamente el pleno desarrollo de los objetivos profesionales, sino que dicho trabajo sea realizado con la preparación técnica y el juicio eminentemente profesional que lo distingue.

“Con esta norma se persigue que el Contador Público y Auditor sea poseedor de una preparación técnica, que la logra por medio del estudio e investigación constante y de capacidad profesional que se la da la aplicación de los conocimientos de su trabajo en forma juiciosa” (7:3)

2. Deberá observar diligencia profesional en la ejecución del trabajo y en la elaboración del informe

El Contador Público y Auditor debe ser diligente, tanto en sus procedimientos a aplicar como el informe que emita, serán desarrollados con todo el cuidado y habilidad que sean necesarios. El ser diligente, también incluye evaluar y ponderar el riesgo del trabajo a realizar.

3. Deberá adoptar una actitud independiente

La independencia es un factor determinante para el buen desempeño del trabajo del Contador Público y Auditor, por lo tanto, derivado de que éste opina acerca de la veracidad de ciertos aspectos o el cumplimiento de políticas contables o de otro tipo establecidas, la independencia es imprescindible para lograr este fin.

“La independencia consiste en que el contador público ha de basarse en hechos objetivos para emitir una opinión sobre la información examinada. Asimismo, la independencia no solo debe existir de hecho, sino también en apariencia”. (7:3)

En los casos en que el Contador Público y Auditor no sea independiente, debe divulgarlo.

### **3.1.2 Normas de ejecución del trabajo**

Estas persiguen reunir los elementos suficientes para evidenciar los hallazgos que ha de divulgar y opinión que ha de emitir, esto a través de la adecuada aplicación de procedimientos de auditoría, considerados necesarios en determinadas situaciones y su respectiva documentación en los papeles de trabajo, que constituyen base para el emisión del informe.

1. El auditor debe obtener el conocimiento suficiente de la estructura del control interno para planificar la auditoría y determinar la naturaleza, oportunidad y alcance de las pruebas sustantivas.
2. Deberá hacer una oportuna planeación del trabajo y ejercer una adecuada supervisión de los auxiliares de auditoría. Dicha norma conlleva la aplicación de las siguientes interrogantes en la planeación de la evaluación del control interno:
  - a) Qué trabajo será necesario desarrollar para satisfacerse de la información que se le presenta.
  - b) Cómo enfocará sus pruebas de auditoría para obtener los resultados necesarios para estar satisfecho.
  - c) Cuando efectuará sus pruebas para lograr un factor sorpresa deseado o bien que le permitan cumplir con sus objetivos.
  - d) En cuantas localidades será necesario efectuar el trabajo para lograr una visión de conjunto.

3. Deberá obtener evidencia comprobatoria suficiente y competente.

“La evidencia comprobatoria en auditoría está representada por los elementos de juicio obtenidos por el auditor durante el desarrollo de su trabajo. Sin embargo, para

cumplir a cabalidad con los objetivos deseados se hace necesario que la evidencia cumpla con los requisitos de ser suficiente y competente” (7:4)

### **3.1.3 Normas del dictamen**

1. El dictamen debe indicar si los estados financieros se presentan de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados.
2. El dictamen debe identificar aquellas circunstancias en las que los principios de contabilidad no han sido observados en el período sujeto a revisión de manera consistente con el período anterior, incluyendo párrafo explicativo en su dictamen.
3. Las revelaciones informativas contenidas en los estados financieros deben considerarse como razonablemente adecuadas a menos que en el dictamen se indique lo contrario.
4. El dictamen debe contener ya sea una expresión de opinión sobre los estados financieros, tomados en conjunto, o una aseveración de que una opinión no puede ser expresada. Cuando una opinión global no puede ser expresada, se debe establecer las razones para ello. En todos los casos en que el nombre del auditor esté asociado con los estados financieros, el dictamen debe contener una explicación clara de la índole de la auditoría y del grado de responsabilidad del auditor.

### **3.2 Normas Internacionales de Auditoría**

Las Normas Internacionales de Auditoría también proporcionan lineamientos de actuación para el Contador Público y Auditor

En la Norma Internacional de Auditoría 200 “Objetivo y Principios generales que gobiernan una auditoría de Estados Financieros”, se establecen los principios éticos que gobiernan las responsabilidades profesionales del auditor y son:

- ✓ Independencia

- ✓ Integridad
- ✓ Objetividad
- ✓ Competencia profesional y debido cuidado
- ✓ Confidencialidad
- ✓ Conducta profesional
- ✓ Normas técnicas

Según estas normas el auditor deberá conducir una auditoría de acuerdo a lo establecido en las Normas Internacionales de Auditoría.

Adicionalmente, indican que “el auditor deberá planear y desempeñar la auditoría con una actitud de escepticismo profesional reconociendo que pueden existir circunstancias que causen que los estados financieros estén sustancialmente representados en forma errónea” (4:38).

### **3.3 Ley de Colegiación Profesional Obligatoria**

El Decreto número 72-2001 del Congreso de la República de Guatemala establece en el artículo 1 denominado Obligatoriedad y ámbito, que la colegiación de los profesionales es obligatoria como lo establece la Constitución Política de la República de Guatemala en el artículo 34.

Los colegios profesionales, instituciones a las cuales deben integrarse los profesionales egresados de las diferentes universidades del país son, según ésta ley en su artículo 3, asociaciones gremiales no lucrativas, esencialmente apolíticas, de carácter laico, con personalidad jurídica y patrimonio propio, sus fines principales son entre otros:

- ✓ Promover y vigilar el ejercicio ético y eficiente de las profesiones universitarias
- ✓ Resolver consultar y rendir informes que le sean solicitados por personas o entidades privadas, en materia de su competencia, siempre que se trate de asuntos de interés público

- ✓ Participar en el estudio y solución de los problemas nacionales y propiciar el mejoramiento integral de los guatemaltecos.

El artículo 5 indica que para el ejercicio de las profesiones universitarias incluyendo la contaduría pública y auditoría, es imprescindible tener la calidad de colegiado activo.

Dentro de las obligaciones de los colegiados, están:

- ✓ Ajustar su conducta a las normas de la ética profesional, conforme al código respectivo
- ✓ Mantener el prestigio de la profesión
- ✓ Observar las leyes y exigir su cumplimiento tanto en el ejercicio de la profesión como en el desempeño de cargos o empleos públicos.

Así mismo se establece que los colegios profesionales tienen la atribución de velar por la buena conducta de los colegiados en el ejercicio de su profesión y ejecutar sanciones a imponer a los colegiados por quejas ante el Tribunal de Honor.

En la actualidad, contadores públicos y auditores pueden colegiarse en las dos instituciones que los agremian:

- ✓ Colegio de Economistas, Contadores Públicos y Auditores y Administradores de Empresas y,
- ✓ Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala

### **3.4 Normas de Ética para los graduados en Contaduría Pública y Auditoría**

Las normas de ética profesional para los graduados en contaduría pública y auditoría emitidas por la Junta Directiva del Colegio de Economistas, Contadores Públicos y Auditores y Administradores de Empresas de Guatemala, son de observación



obligatoria para los Contadores Públicos y Auditores egresados de las distintas universidades de Guatemala o debidamente incorporados a ellas, entraron en vigor a partir del 27 de junio de 1986, excepto la número 3.4.2 que entró en vigor el 1 de octubre de 1986.

Estas normas de ética regulan el desempeño de la contaduría pública y auditoría, en relación a los diferentes campos de actuación y responsabilidad ante los clientes y la sociedad, se indican los aspectos más importantes en relación al tema del presente trabajo:

La actuación del Contador Público y Auditor en función del interés nacional, establece que es obligación del profesional cumplir y observar que se cumplan las leyes del país.

Es responsabilidad del Contador Público y Auditor hacia la sociedad lo siguiente:

**a) Independencia de criterio:**

Al expresar su opinión profesional, asume la obligación de mantener un criterio libre e imparcial.

**b) Preparación y calidad profesional**

El Contador Público y Auditor tiene la obligación de mantener su nivel de competencia durante el ejercicio de su carrera profesional.

El hecho de que el Contador Público y Auditor acepte un contrato profesional, implica su compromiso en el sentido que tiene la competencia necesaria para realizar el trabajo y que aplicara sus conocimientos y habilidades con diligencia y cuidado razonables.

**c) Calidad profesional de los trabajos**

En la prestación de cualquier servicio, se espera del Contador Público y Auditor un verdadero trabajo profesional, por lo que siempre tendrá presente las disposiciones normativas de la profesión, que sean aplicables al trabajo específico que esté

desempeñando. Actuará asimismo, con la intención, el cuidado y la diligencia de una persona responsable.

Según estas normas de ética, se considera que el Contador Público y Auditor, falta a la calidad profesional de su trabajo cuando:

- ✓ No obtiene evidencia suficiente y competente que le permita respaldar su opinión.
- ✓ No efectúa un examen suficiente de los documentos, registros y estados financieros, observando las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas y aplicando los procedimientos que se considere necesarios en las circunstancias.
- ✓ No realiza la evaluación del control interno de la empresa, como base para determinar el alcance, naturaleza y oportunidad de las pruebas que comprenderá el examen en que fundamentara su opinión.

El Contador Público y Auditor debe establecer sus propios procedimientos de control de calidad y documentarlos. Los papeles de trabajo deberán evidenciar el cumplimiento de los procedimientos establecidos para garantizar la calidad de los trabajos.

El profesional tiene el deber permanente de mantener sus conocimientos y sus habilidades profesionales a un nivel adecuado, para asegurar que el usuario de sus servicios reciba el beneficio de un consejo profesional competente, basado en los estudios e innovaciones de la práctica profesional, de la legislación y de la aplicación de técnicas.

#### **d) Responsabilidad Profesional**

El Contador Público y Auditor es responsable profesionalmente por los trabajos que se compromete a realizar.

El Contador Público y Auditor deberá cimentar su reputación en honradez, laboriosidad y capacidad profesional, y para tal efecto deberá observar las normas de ética en todos sus actos profesionales, así como el decoro en la vida privada.

Se considera que el Contador Público y Auditor falta a la responsabilidad que le corresponde asumir cuando:

- ✓ Omite un hecho importante que conozca y sea necesario manifestar para que los estados financieros, o los informes, no desorienten o induzcan a conclusiones erróneas.
- ✓ Disimula, oculta o deja de informar sobre cualquier dato falso o inexacto importante que sea de su conocimiento y que este contenido en, o se relacione con los estados financieros o sus informes.
- ✓ No actúa con la debida diligencia en la ejecución de su trabajo profesional o al rendir el informe correspondiente. Suscribe documentos y permite que se use su nombre en respaldo de proyectos de información financiera o estimaciones que dependen de la contingencia de transacciones no ejecutadas, si la forma de exposición y presentación induce a suponer que está garantizando la exactitud de resultados futuros y no que se trata de simples proyecciones. Las estimaciones que pueda presentar el profesional como elemento o resultado de su estudio técnico ha de aparecer manifiestamente con este carácter, aunque se basen en razonamientos sólidos y convincentes.
- ✓ No informa sobre cualquier desviación de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados, que establezca como resultado de la revisión de estados financieros u otra documentación.

Y como parte de la responsabilidad del Contador Público y Auditor hacia quien contrata sus servicios, estas normas establecen:

**a) El secreto profesional:**

El Contador Público y Auditor tiene la obligación de guardar el secreto profesional y de no revelar por ningún motivo, los hechos, datos o circunstancias de que tenga conocimiento en el ejercicio de su profesión, a menos que lo autoricen los interesados, excepto por los informes que le sean requeridos, de acuerdo con la ley o por autoridad competente.

**b) Obligación a rechazar tareas que no cumplan con la moral:**

Faltarán al honor y dignidad profesional el Contador Público y Auditor que deliberadamente, directa o indirectamente, intervenga en arreglos o asuntos que no cumplan con la moral.

Se considera que falta al honor y dignidad profesional el Contador Público y Auditor que, con conocimiento de causa, participe como autor o consienta arreglos o asuntos que no cumplan con la moral.

El Contador Público y Auditor rechazará participar en la planeación o ejecución de actos contrarios a la ética, porque sean indignos, falten a la probidad o fomenten la corrupción administrativa, tanto en la empresa privada como en la administración pública.

**c) Retribución económica:**

Al acordar la compensación económica que le corresponda recibir, el Contador Público y Auditor, deberá tener presente que la retribución por sus servicios no constituyen el único y principal objetivo ni la razón de ser del ejercicio de su profesión. Los honorarios que perciba deberán estar acordes con la naturaleza, importancia, tiempo y especialización requeridos para llevar a cabo el trabajo solicitado.

El Contador Público y Auditor procurará, en lo posible, evitar todo litigio con los usuarios de sus servicios, acerca de sus honorarios.

Con relación a la responsabilidad del Contador Público y auditor hacia la profesión, las normas establecen que para hacer llegar a quien contrata sus servicios y a la sociedad en general una imagen positiva, consecuentemente con la buena reputación de la Contaduría Pública, el profesional se valdrá únicamente de su competencia y su calidad personal, así como de la promoción institucional.

Asimismo, estas normas de ética establecen que en cuanto a sanciones se refiere, se estará a lo que establece la Ley de Colegiación Oficial Obligatoria para el ejercicio de las profesiones Universitarias y los Estatutos del Colegio de Economistas, Contadores Públicos y Auditores.

Como se puede observar, todas las disposiciones mencionadas, tienen como fin, encaminar el desempeño del Contador Público y Auditor de forma ética, honorable y transparente, no solo en el desarrollo de la profesión sino en su actuación personal ante la sociedad que incluye a sus clientes, instituciones a las que se agremia, colegas, otros profesionales, etc.

## **CAPITULO IV**

### **REVISIÓN DE NEGOCIOS (DUE DILIGENCE)**

Como consecuencia de la internacionalización de las transacciones mercantiles, se ha generalizado en la práctica, la utilización del término Due Diligence o debida diligencia, para referirse a los trabajos de revisión encaminados a obtener información sobre los distintos aspectos contables, jurídicos, financieros, comerciales, medioambientales, procesos productivos, etc. en el marco de una operación de adquisición o fusión de una empresa.

#### **4.1 Definiciones:**

##### **Due Diligence**

Conocida popularmente como “revisión de negocios”, se ha utilizado en la actualidad como un medio para realizar una investigación independiente de una compañía que desea optimizar sus recursos o que tiene una perspectiva sobre posibles inversiones. “Un trabajo de Due Diligence consiste en el análisis de investigación de las actividades financieras y operativas de una empresa relacionado con una posible transacción que resultaría en un cambio significativo en la propiedad o composición del capital social de la empresa” (1:2).

La traducción literal del término es debida diligencia, por lo que también dicho trabajo es conocido como “Investigación con debida diligencia”.

Un trabajo de due diligence consiste en una investigación de las acciones ya sean financieras u operativas de una empresa, en relación con una posible operación de fusión o compra.

Y de manera simplista puede definirse a un proceso de revisión de negocios o due diligence como la serie de actividades y estudios tendientes a conocer la situación de una empresa a una fecha determinada con un objetivo determinado.

### **Adquisición:**

Consiste en que una empresa adquiere el control de los activos, pasivos, patrimonio y operaciones de la otra empresa a cambio de una compensación económica a los accionistas de la sociedad adquirida.

### **Fusión:**

Se refiere a la unión de dos o más sociedades que se combinan con un determinado fin, para formar una nueva empresa o por la subsistencia de una que absorbe a las demás.

Las fusiones están contempladas en nuestro país por el Código de Comercio, en el artículo 256 el cual literalmente dice:

“Formas de Fusión. La fusión de varias sociedades puede llevarse a cabo en cualquiera de estas formas:

- ✓ Por la creación de una nueva sociedad y la disolución de todas las anteriores
- ✓ Por la absorción de una o varias sociedades por otra, lo que produce la disolución de aquellas”

### **4.2 Objetivos del trabajo de Revisión de Negocios:**

Es asistir a un cliente mediante la discusión de los riesgos y oportunidades que se presentan en una posible transacción de compra o fusión. En relación a esto, se realizan indagaciones y análisis basados en la información que el inversionista y la

empresa en venta hayan facilitado. También se interpretan los resultados para asistir al inversionista con su análisis de la compañía que desea adquirir.

Se investiga a la empresa objeto de revisión para una posible compra o fusión, se obtiene información, esta información se analiza de forma separada y conjunta, se interpretan los resultados, con el objetivo de presentar una visión de los riesgos y oportunidades que pueda implicar la realización de la transacción de compra o fusión que pretenda realizar el cliente. Adicionalmente, se pueden mencionar los objetivos siguientes:

- ✓ “Procurar la comprensión del cliente de los asuntos que rodean y afectan la transacción a efectuar.
- ✓ Verificar que el negocio es sustancialmente lo que parece ser.
- ✓ Verificar que la inversión cumple con los criterios del inversionista.
- ✓ Tener información clave para una transición sin problemas, (si se completa el negocio).
- ✓ Evitar adquirir una empresa con sorpresas futuras tanto desde el punto de vista financiero, fiscal, legal, entre otros” (9)

Sin embargo, derivado de existen diversos tipos de revisiones de negocios o due diligence, cada uno de ellos puede perseguir distintos objetivos que dependerán de las solicitudes del cliente, a continuación se indican los tipos de due diligence y sus objetivos específicos.

### **4.3 Tipos de Due Diligence o Revisión de Negocios**

Puede decirse que existe un modelo de due diligence adaptado a cada comprador o inversionista, según sus necesidades, a continuación se listan algunos de los tipos de revisiones de negocios y sus objetivos:

#### **4.3.1 Preadquisición o auditoría de compra:**

Sus objetivos:



- ✓ Valoración de activos y pasivos
- ✓ Obtención y análisis de resultados históricos que permitan servir de base para la elaboración de proyecciones
- ✓ Determinar si la empresa es sostenible y si son alcanzables los resultados proyectados

#### **4.3.2 Legal:**

Presenta como objetivos y elementos a verificar:

- ✓ La comprobación de la situación legal de la sociedad en las diferentes áreas
- ✓ Identificación de riesgos
- ✓ Determinación de posibles contingencias en materia legal

Las áreas a examinar serían:

- ✓ Corporativa
- ✓ Contractual
- ✓ Licencias y autorizaciones
- ✓ Propiedad industrial e intelectual
- ✓ Litigios y procedimientos

#### **4.3.3 Laboral**

Se encarga del análisis de la adecuación de la empresa a la legislación laboral vigente del país en donde se encuentra ubicada, incluye:

- ✓ Revisión de la documentación
- ✓ Análisis del cumplimiento en materia de seguridad social
- ✓ Convenios colectivos
- ✓ Planes de seguros y pensiones
- ✓ Revisión de pasivo laboral

#### **4.3.4 Financiero**

Evalúa las oportunidades y riesgos financieros a partir de:

- ✓ Obtención y análisis del comportamiento histórico de resultados operativos
- ✓ Los niveles de generación de flujos de caja históricos
- ✓ La posición de deuda neta financiera, inversión y obtención de financiamiento
- ✓ Vencimiento de obligaciones
- ✓ Viabilidad económico financiera del plan de negocio
- ✓ Criterios para evaluar el grado de liquidez de una inversión

#### **4.3.5 Fiscal**

- ✓ Determinación del impacto impositivo en las proyecciones financieras
- ✓ Determinación de contingencias fiscales y su clasificación en función de su grado de probabilidad
- ✓ La comprobación de la contabilización correcta de los pasivos fiscales de la empresa
- ✓ Examen de la razonabilidad de créditos fiscales registrados a favor de la empresa
- ✓ Valoración de impuestos anticipados y diferidos registrados y no registrados

#### **4.3.6 Medioambiental**

Derivado de la posibilidad de que la empresa se vea afectada negativamente por aspectos de responsabilidad medioambiental tras una operación de compra o fusión. Las implicaciones ambientales y sociales son importantes. La empresa que no tenga en cuenta estas implicaciones estaría ignorando una parte relevante de riesgos a considerar.

#### **4.3.7 Comercial**

Que permitirá el análisis de la competencia, el conocimiento de las dinámicas y tamaño del mercado en que se opera.

#### **4.3.8 De sistemas de información**

Analiza la plataforma tecnológica entre esta hardware, software y comunicaciones, la adecuación de dichos sistemas al negocio, la fusión de plataformas diferentes, aspectos legales en cuanto a la propiedad intelectual de sistemas de información

#### **4.4 Beneficios del servicio de Revisión de Negocios:**

Los beneficios que pueden esperarse de un servicio de revisión de negocios son los siguientes:

- ✓ Permite identificar riesgos en la posible transacción (compra o fusión)
- ✓ Aporta argumentos al momento de determinar el valor de la empresa
- ✓ Proporciona información valiosa para la negociación
- ✓ Determina la estructura de la operación

#### **4.5 Importancia del servicio de Revisión de Negocios:**

Es importante por las siguientes razones: Ratifica al inversionista en su decisión de compra, en la determinación del precio de adquisición, reducción del riesgo en la compra, confidencialidad y asistencia ante la falta de conocimientos especializados.

Dicho trabajo especial en el cual participa el Contador Público y Auditor puede desarrollarse en una posible adquisición de una empresa, fusión, otorgamiento de financiamiento.

El trabajo de revisión de negocios requiere obtención de información interna y externa de la empresa objeto de revisión, investigación, análisis e interpretación de dicha información. Los procedimientos a efectuar por el auditor, se desarrollan en el marco del alcance especificado, de acuerdo a las necesidades del cliente que contrata los servicios.

Dicho trabajo puede comprender diversas áreas de conocimiento del Contador Público y Auditor, entre las que se pueden mencionar: registro contable de las

operaciones comerciales, control interno de la entidad, cumplimiento tributario, finanzas, etc.

Así mismo, puede comprender áreas en las cuales el Contador Público y Auditor no es un experto; sin embargo, dicho trabajo de revisión de negocios, es factible con la incorporación al equipo de trabajo de especialistas o técnicos que sean necesarios, por ejemplo: abogados, ingenieros, mercadólogos, economistas, etc.

#### **4.6 Limitaciones del trabajo de Revisión de Negocios**

El trabajo del Contador Público y Auditor en una revisión de negocios se limita a los procedimientos que a criterio del cliente llenan las expectativas de lo que pretende conocer de la empresa objeto de adquisición o fusión, aun y cuando los resultados que se obtengan no presenten circunstancias importantes como errores e irregularidades que puedan existir, derivado de que la información base para presentar el informe, puede obtenerse de investigaciones a clientes, proveedores, asesores, personal interno, etc., de la empresa objeto de revisión, por lo que la disponibilidad de la información y colaboración de las personas que puedan proporcionar información necesaria es fundamental para las conclusiones.

Es importante aclarar que por la naturaleza de los procedimientos que se aplican en la revisión de negocios, la información que pueda obtenerse no otorga la certeza necesaria como la que se obtendría en una auditoría de estados financieros, en la cual finalmente se expresa una opinión acerca de los mismos.

Por lo anterior, en una revisión de negocios, el Contador Público y Auditor no expresa ninguna opinión, ni certeza de la información obtenida, por lo cual es importante aclarar al cliente, las limitaciones que conllevan el hecho de que la revisión de negocios o due diligence no constituye una auditoría de estados financieros.

El trabajo de revisión de negocios, no comprende tomar una decisión de compra o fusión en nombre del cliente, el Contador Público y Auditor se limita a investigar información relativa a lo solicitado, analizarla y presentar conclusiones que se

respaldan totalmente en la información obtenida, para cumplir con los procedimientos definidos con el cliente.

El trabajo del auditor no incluye recomendar al cliente realizar o no la compra o fusión que se está evaluando, en cambio incluye, presentar de la mejor forma los resultados de la investigación realizada, para que el cliente decida, con los mayores elementos que pueda el auditor brindarle con la realización de la revisión del negocio.

#### **4.7 Alcance del trabajo de Revisión de Negocios**

El alcance del trabajo a realizar, dependerá del tipo de empresa objeto de compra o fusión, derivado de la actividad comercial que realice la misma, así como de las necesidades de información del cliente que contrata al Contador Público y Auditor.

Por lo anterior, debe establecerse un alcance a la medida de las necesidades del cliente, pudiendo acordarse el trabajo de revisión de negocios bajo la modalidad de procedimientos convenidos contenidos en la Norma Internacional de Auditoría número 920 "Trabajos para realizar Procedimientos Convenidos respecto de Información Financiera", por lo que mas adelante se exponen los lineamientos a seguir al realizar la revisión de negocios bajo esta modalidad, lo cual se aplicará en el caso práctico de la presente tesis.

#### **4.8 Competencia Profesional**

El Contador Público y Auditor, en concordancia con lo establecido en las normas, que rigen la profesión, detalladas en el Capítulo III, solo aceptará realizar los trabajos que estime concluir con total profesionalismo, en beneficio de su cliente y de su propia reputación.

#### **4.9 Procedimientos del trabajo de Revisión de Negocios**

Dependen del giro comercial de la empresa, y de los objetivos que se persigan con la realización de la revisión de negocios, sin embargo se pueden mencionar las

siguientes áreas y procedimientos a considerar en el desarrollo del trabajo de due diligence:

### **Historia y posición de la empresa**

- ✓ Indagar sobre factores clave que han determinado el éxito alcanzado en el pasado
- ✓ Indagar sobre la capacidad de desarrollo en el futuro

### **Resumen de la descripción del negocio**

- ✓ Descripción del negocio, su posición frente a la competencia, sus fortalezas y amenazas
- ✓ Desempeño financiero de los últimos años

### **Estructura organizacional**

- ✓ Analizar la estructura organizacional, líneas de información, y posiciones administrativas
- ✓ Organigrama de la empresa y su estructura
- ✓ Resúmenes organizacionales para cada administrador
- ✓ Procedimiento de toma de decisiones estratégicas y administrativas

### **Línea de Productos**

- ✓ Descripción de los productos principales.
- ✓ Precios comparados con los de la competencia
- ✓ Estimación de la participación de mercado de los productos principales, tomando en cuenta patrones de crecimiento y disminución
- ✓ Productos nuevos
- ✓ Costo de introducción
- ✓ Impacto esperado
- ✓ Requerimientos para mantener la ventaja en el mercado

- ✓ Importancia del servicio, proporcionado por la empresa, capacidad del servicio versus la competencia
- ✓ Márgenes de los productos principales
- ✓ Productos influenciados por algún patrón estacional
- ✓ Rentabilidad de las líneas de productos

### **Mercados y clientes.**

- ✓ Descripción general del mercado
- ✓ Tamaño relativo al local
- ✓ Rentabilidad
- ✓ Potencial de crecimiento
- ✓ Clientes principales.
- ✓ Porcentaje de ventas
- ✓ Fortalezas de la compañía como proveedor versus sus clientes
- ✓ Concentración geográfica.
- ✓ Tamaño de mercados principales:
- ✓ Historial de crecimiento
- ✓ Crecimiento proyectado
- ✓ Factores externos que podrían afectar las proyecciones
- ✓ La demanda es afectada por: estacionalidad, cíclica, influenciada por un factor predominante

### **Mercadeo**

- ✓ Canales de distribución
- ✓ Sistema de ventas
- ✓ Personal de ventas de la compañía
- ✓ Compensación de personal de ventas y/o representantes
- ✓ Publicidad y promoción
- ✓ Estrategia general de mercadeo

### **Competencia**

- ✓ Quien es la competencia, tamaño, comparar la fuerza financiera, competencia específica por cada producto o segmento del mercado
- ✓ Que es lo que diferencia a la competencia, cuales son los elementos más importantes, Precios, tasas de interés, desempeño, ventas, servicio, publicidad, etc.
- ✓ Posición de la empresa con relación a sus clientes o proveedores

### **Recursos Humanos**

- ✓ Entrevistar a la gerencia y considerar la información respecto al grado de dependencia de la empresa con respecto a la gerencia
- ✓ Indagar sobre la disponibilidad y calidad de la fuerza laboral
- ✓ Indagar sobre los métodos utilizados para seleccionar, entrenar, supervisar y evaluar al personal
- ✓ Número de empleados, tendencias y rotación
- ✓ Beneficios salariales

### **Sistema de contabilidad**

- ✓ Indagar sobre sistemas de información gerenciales, de control de negocios y planeación
- ✓ Verificar el sistema de contabilidad y controles internos
- ✓ Destacar las diferencias entre las políticas contables y controles internos de la empresa objeto de compra o fusión con la de su comprador

### **Ventas**

- ✓ Comparar las ventas realizadas durante el año objeto de revisión con las realizadas en años anteriores y obtener explicaciones sobre las variaciones significativas.
- ✓ Analizar las tendencias identificadas



- ✓ Verificar convenios de ventas o contratos con clientes
- ✓ Analizar la existencia de clientes clave
- ✓ Indagar acerca de productos y servicios clave
- ✓ Verificar si las ventas están concentradas en pocos clientes
- ✓ Analizar el margen de utilidad por producto
- ✓ Costear servicios

### **Compras**

- ✓ Indagar a los proveedores, sus políticas de compra y créditos
- ✓ Analizar gastos sobre compras (fletes, impuestos, otros)

### **Activos**

- ✓ Determinar la base de valuación
- ✓ Analizar depreciaciones y valor en libros registrados contablemente
- ✓ Realizar conteo físico de activos y procedimientos de resguardo de los mismos
- ✓ Revisar el perfil de antigüedad del inventario (existencia de inventario obsoleto o excesivo)

### **Pasivos**

- ✓ Verificar la antigüedad de cuentas por pagar
- ✓ Indagar a los acreedores de las cuentas por pagar
- ✓ Indagar sobre los términos de pago
- ✓ Considerar lo adecuado y suficiente de las provisiones registradas

### **Asuntos Ambientales**

- ✓ Verificar compromisos contractuales y obligaciones por arrendamientos con implicaciones medioambientales
- ✓ Verificar la existencia de pasivo con relación a aspectos medioambientales
- ✓ En lo aplicable considerar la existencia de políticas ambientales necesarias

## **Impuestos**

- ✓ Verificar la suficiencia de pasivos registrados con relación a impuestos por pagar
- ✓ Analizar si son procedentes y recuperables los créditos fiscales registrados

### **4.10 Sala de Datos o Data Room**

Regularmente, se realizan revisiones de documentos contables y legales de la empresa objeto de posible compra o fusión, para lo cual, puede optarse por utilizar la denominada Sala de Datos o Data Room, que consiste en poner a disposición del equipo de trabajo que realiza el due diligence la documentación e información a consultar, con supervisión de personal de la empresa a quien pertenece, clasificando los documentos que son confidenciales y los que no, con indicación de cuales pueden ser fotocopiados y cuales por su carácter confidencial, únicamente es permitido consultar.

### **4.11 Definición de los términos para la realización de la Revisión de Negocios**

Lo recomendable es que antes del comienzo de la etapa de revisión de negocios o due diligence, se firme algún tipo de carta de intención entre las partes involucradas. Para la definición de los términos para la realización de la revisión de negocios, Inicialmente se envía al cliente una carta compromiso, en la cual se detallan puntos importantes tanto para él como para el Contador Público y Auditor.

Las Normas Internacionales de Auditoría en su glosario de términos, la definen así: "Una carta compromiso documenta y confirma la aceptación de auditor del nombramiento, objetivos y alcance de la auditoría, el grado de las responsabilidades del auditor para el cliente y la forma de cualquier dictamen". (4:4)

En dicha carta se expresa la responsabilidad asumida por el Contador Público y Auditor y los términos del trabajo a realizar, (si se hace bajo la modalidad de procedimientos convenidos, contendrá dichos procedimientos a aplicar en la revisión).

La naturaleza y alcance de la revisión se definen en esta carta, conjuntamente con el cliente, dependiendo de las expectativas que éste tenga de la posible operación a realizar (compra o fusión)

Un punto fundamental a definir en la carta compromiso, constituye la distribución de informes que puedan emitirse parcialmente y del informe final, para evitar confusiones e interpretaciones equivocadas acerca de la función del Contador Público y Auditor.

A continuación se listan algunos puntos básicos a incluir en la carta compromiso:

- ✓ Identificación del cliente
- ✓ La relación del cliente y el Contador Público y Auditor
- ✓ El objetivo del trabajo de revisión de negocios
- ✓ Los procedimientos solicitados por el cliente
- ✓ Limitaciones en el alcance que impongan, tanto el cliente como la empresa objeto de compra o fusión
- ✓ Nivel de acceso a la información
- ✓ La disposición del personal de la empresa objeto de compra o fusión a brindar la colaboración necesaria para el desarrollo de la revisión del negocio
- ✓ La forma y periodicidad en la emisión de informes parciales e informe final
- ✓ Distribución de informes
- ✓ Honorarios y base de cálculo de gastos no presupuestados o contingentes
- ✓ Nombres y especialidad de las personas que por sus conocimientos, se hace necesario contratar en la revisión del negocio, (si para el momento de la emisión de la carta compromiso, están definidos)
- ✓ Cronograma preliminar de actividades

Esta carta compromiso puede incluirse en el informe final que se emita de la revisión del negocio, como un recordatorio al cliente de los términos acordados para el desarrollo de la revisión del negocio.

Las limitaciones del alcance en la actuación del Contador Público y Auditor deben comunicarse al cliente para evitar interpretaciones erróneas, pueden incluirse observaciones acerca de esta circunstancia en el informe final.

Cuando sea necesario modificar el alcance o los términos acordados para la revisión del negocio, dichas modificaciones pueden acordarse por escrito con el cliente, y adjuntarse a la carta compromiso.

A continuación, se presenta un ejemplo de la carta compromiso que se emite en un trabajo para realizar procedimientos convenidos respecto de información financiera, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, la cual no pretende ser una carta estándar, ya que la carta compromiso varía de acuerdo a la situación individual del caso a considerar.

Guatemala, 1 de septiembre de 2005

Para:  
Diego Antonio Calderón  
Gerente General  
Empresa X, S.A.

Esta carta es para confirmar nuestro entendimiento de los términos y objetivos de nuestro trabajo y la naturaleza y limitación de los servicios que proporcionaremos. Nuestro trabajo será conducido de acuerdo con la Norma Internacional de Auditoría aplicable a trabajos con procedimientos convenidos y así lo indicaremos en nuestro informe.

Hemos convenido en realizar los siguientes procedimientos e informarles los resultados de hechos, resultantes de nuestro trabajo:

(En este párrafo se describe la naturaleza, oportunidad y alcance de los procedimientos que deben realizarse, incluyendo referencia específica, donde sea aplicable, a la identidad de documentos y registros que deben ser leídos, individuos que deben ser contactados, y partes de quienes se obtendrán confirmaciones.)

Los procedimientos que realizaremos no constituirán una auditoría ni una revisión hecha de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y, por consiguiente no se expresará ninguna certeza.

Esperamos toda la cooperación de su personal y confiamos en que pondrán a nuestra disposición cualquier registro, documentación y otra información solicitada en conexión con nuestro trabajo.

Nuestros honorarios, que serán facturados conforme el trabajo progresa, se basan en el tiempo requerido por los individuos asignados al trabajo, mas gastos directos. Las tarifas por hora individuales varían de acuerdo con el grado de responsabilidad involucrado y la experiencia y pericia requeridas.

Favor de firmar y regresar la copia anexa de esta carta para indicar que concuerda con su entendimiento de los términos del trabajo, incluyendo los procedimientos específicos en los que hemos convenido sean realizados.

Audidores Asociados, SC

Acuse de recibo a nombre de

*Empresa X, S.A.*

---

Nombre y firma

#### **4.12 Evaluar los riesgos de la realización de la Revisión de Negocios**

Antes de empezar el trabajo, el Contador Público y Auditor debe evaluar conjuntamente con el cliente las posibilidades de concluir exitosamente la revisión de negocios, en el sentido de que si la empresa objeto de compra o fusión, tendrá la disposición tanto de presentar información que pueda ser requerida así como de poder realizar las evaluaciones que se estime pertinentes.

Esta evaluación preliminar puede incluir verificar los estados financieros de la empresa objeto de compra o fusión y aspectos generales de la misma o específicos que sean de conocimiento previo que pueden ser importantes para el cliente. Si el Contador Público y Auditor considera que existen circunstancias que puedan afectar la capacidad de concluir en forma satisfactoria la revisión del negocio debe comunicarlo al cliente para que se tomen las decisiones convenientes.

#### **4.13 Planeación de la Revisión de Negocios**

Así como en la actuación del Contador Público y Auditor en cualquier otra área de su conocimiento, la planeación constituye una parte fundamental para el mejor término del trabajo. Las Normas Internacionales de Auditoría NIAS, establecen que éstas "se deberán aplicar en la auditoría de los estados financieros. Las NIAS también deberán aplicarse, adaptadas según sea necesario, a la auditoría de otra información y a los servicios relacionados." (4:97)

Planeación significa desarrollar una estrategia general y un enfoque detallado para la naturaleza, oportunidad y alcance esperados en la auditoría. El auditor planea desempeñar la auditoría de manera eficiente y oportuna. (4:98)

Dar la debida importancia a la planeación del trabajo de revisión de negocios, considerando el alcance, en función de los procedimientos, principalmente que el cliente solicite o en dado caso como profesional de la auditoría, pueda sugerir el

Contador Público y Auditor. Dicha planeación debe documentarse, atendiendo a las Normas Internacionales de Auditoría.

Puntos importantes a considerar en la planeación:

- ✓ Si la transacción sujeta a revisión es una compra, debe considerarse la base inicial para fijar el precio de la operación.
- ✓ El grado de avance de las negociaciones preliminares y forma en que se estima finiquitar la compra o fusión si esta resulta concreta.
- ✓ Disponibilidad de proporcionar información y colaboración de la empresa objeto de posible compra o fusión.
- ✓ Estructura de la empresa a evaluar, como por ejemplo la actividad a la que se dedica, los productos o servicios que vende, su organización interna, el mercado en el que se desenvuelve, el control interno que posee, cuestiones legales, etc.
- ✓ Estados financieros y registros contables disponibles
- ✓ Información comercial que esté disponible en el ambiente en el cual se desenvuelve la empresa
- ✓ Publicaciones de la empresa objeto de compra o fusión, realizadas por esta y ajenas a la misma.

En la etapa de planeación de la revisión de negocios debe analizarse el riesgo que conlleva para el Contador Público y Auditor, la realización de este trabajo, derivado de las limitaciones que puedan existir, ya sea en la disponibilidad de información que pueda brindar la empresa objeto de compra o fusión o limitaciones o por la naturaleza o alcance de los procedimientos que el cliente pretenda que se apliquen.

Dentro de las responsabilidades del cliente en esta fase está la de obtener la autorización de la empresa objeto de compra o fusión para la revisión del negocio.

Una vez obtenida la autorización, el auditor deberá presentar las solicitudes de información necesarias, solicitar el lugar y oportunidad para el desarrollo del trabajo, coordinar entrevistas con el personal de la empresa, proveedores, asesores, etc. La planeación debe realizarse de conformidad con los procedimientos solicitados por el cliente y debe documentarse en papeles de trabajo.

#### **4.14 Documentación de la Revisión de Negocios**

Para documentar el trabajo realizado, deben prepararse los papeles de trabajo suficientes que respalden los procedimientos aplicados y el informe que se emitirá al final, debe llevarse un cronograma de las actividades a realizar y su respectivo seguimiento por parte del auditor responsable.

La forma de los papeles de trabajo variará de conformidad con los procedimientos y alcance establecidos, sin embargo debe tenerse el cuidado de documentar debidamente, la planeación y supervisión del trabajo, los asuntos que será importante mencionar en el informe, las conclusiones y recomendaciones.

De realizarse discusiones y conversaciones importantes tomar notas y de ser necesario elaborar un papel de trabajo para documentarlas y obtener la confirmación por escrito con el cliente o con la compañía objeto de revisión de negocios de ser necesario.

#### **4.15 Proceso de Investigación de Datos**

Por la naturaleza del trabajo de revisión de negocios, el proceso de investigación es diferente en cada caso, esto dependerá de las necesidades del cliente y de la empresa objeto de revisión de que se trate. Aún cuando la investigación de los datos es flexible, se pueden identificar las siguientes fases:

- ✓ Indagación: consiste en entrevistas iniciales con el personal de alto rango de la empresa objeto de compra o fusión.



- ✓ Observación: del ambiente en el cual se desenvuelve la empresa objeto de compra o fusión, recopilar información, entendimiento general de los riesgos del negocio.
- ✓ Análisis: evaluar la información recopilada, las respuestas obtenidas en las entrevistas realizadas, el conocimiento obtenido de los riesgos del negocio en el cual se desenvuelve la empresa objeto de compra o fusión.
- ✓ Interpretación: determinar conclusiones de la información obtenida.
- ✓ Seguimiento: de ser necesario hacer indagaciones y observaciones adicionales para confirmar alguna información.

Las solicitudes de información que se realicen a la empresa objeto de compra o fusión deben plantearse al inicio de la investigación, puede ser por medio de una reunión para comunicar dicho procedimiento.

Para obtener entrevistas productivas, estas deben planearse y adaptar las preguntas para obtener la mayor cantidad de información provechosa.

#### **4.16 Análisis e Interpretación**

El análisis se concentra en el conocimiento de la empresa objeto de compra o fusión, e inicialmente si la información está disponible, debe realizarse un análisis preliminar de los estados financieros de la empresa antes de empezar el trabajo de campo.

Un análisis efectivo depende en gran parte de los siguientes factores:

- ✓ Planificar las áreas a analizar de acuerdo con los procedimientos convenidos adjuntos o incluidos en la carta compromiso
- ✓ Obtener información consistente con el alcance del trabajo
- ✓ Seleccionar técnicas y comparaciones relevantes
- ✓ Aplicar la experiencia en el análisis de negocios
- ✓ Aplicar el conocimiento y juicio profesional
- ✓ Verificar los resultados obtenidos

El período a revisar, dependerá de las necesidades del cliente, sin embargo pueden hacerse comparaciones con períodos anteriores.

#### **4.17 Presentación de resultados**

Debe considerarse la forma en que se presentarán los resultados al cliente, debe ser de forma clara, utilizando términos que comprenda y utilice el cliente, el uso de gráficas y otras ilustraciones debe realizarse si éstos son comprensibles, sin embargo la labor del Contador Público y Auditor en la revisión de negocios, no debe limitarse a recopilar información y presentar un análisis de ella, sino, el valor agregado que como profesional pueda proporcionar al cliente la orientación de cómo la empresa objeto de compra o fusión pueda desarrollarse en el futuro o en su caso recomendar al cliente opciones a considerar cuando al información obtenida no sea la más optimista en cuanto a la transacción que el cliente pretende realizar (compra o fusión).

Derivado de lo anterior, para que la interpretación sea la más adecuada, se requiere del Contador Público y Auditor un entendimiento claro acerca de la naturaleza de la empresa, los antecedentes financieros de la empresa y económicos con respecto al mercado en el cual se desenvuelve, la visión de la gerencia, los términos iniciales de la transacción que pretende realizarse tanto desde las perspectivas del cliente y de la gerencia de la empresa objeto de compra o fusión.

“Los hallazgos en un proceso de revisión de negocios pueden clasificarse como:

- ✓ Comentarios sobre las fortalezas y debilidades de la empresa objeto de compra o fusión que pueden incluir su gerencia
- ✓ Comentarios sobre las tendencias en el desempeño de la empresa objeto de compra o fusión
- ✓ Comentarios sobre las características positivas o negativas de la transacción propuesta sin expresar, sin embargo, una opinión sobre el valor global de la transacción, lo cual es decisión de la gerencia

- ✓ Problemas que puedan abordarse durante la negociación". (1:21)

Los hallazgos deben ser consistentes con la información obtenida, por lo que previo a presentarlos son razonablemente verificados por el Contador Público y Auditor, considerando el tiempo necesario para obtener la información relacionada, adicionalmente comunicarse con los especialistas que forman parte del equipo de trabajo en cuanto a los hallazgos determinados en sus áreas de especialidad.

Es importante destacar que parte de los resultados y observaciones producto de la realización del trabajo de revisión de negocios servirán de base para su inclusión en el informe final, como por ejemplo, riesgos contingentes que tendrán incidencia directa o indirecta cuando se redacten las cláusulas definitivas del contrato de compra o documento de que se trate, para finiquitar la negociación.

#### **4.18 Informe**

Derivado de que el servicio de revisión de negocios es aplicable de acuerdo a las necesidades del cliente y la naturaleza de la empresa objeto de compra o fusión, el informe puede variar de un cliente a otro. Sin embargo los aspectos básicos a considerar son:

- ✓ Indicar la responsabilidad que asume el Contador Público y Auditor: este punto del informe puede respaldarse con la carta compromiso que fue firmada al inicio del trabajo.
- ✓ El alcance del trabajo que respalda los hallazgos: para aclarar al lector del informe (cliente o terceros autorizados por el cliente) la procedencia de la información que documente hallazgos u otras observaciones, es conveniente incluir la fuente de la cual se obtuvo.
- ✓ Las restricciones en cuanto a las personas que no sean a quienes va dirigido.
- ✓ Si se presenta a terceros, obtener e indicar la autorización del cliente

#### **4.18.1 Estructura**

Un informe escrito de un trabajo de due diligence generalmente se estructura de la siguiente forma:

- ✓ Carta de presentación, que explique el alcance y la base de información
- ✓ La página del contenido
- ✓ El glosario
- ✓ Un resumen ejecutivo
- ✓ Secciones individuales de acuerdo con los términos de referencia
- ✓ Apéndices" (1:22)

La carta de presentación normalmente incluye:

- ✓ Confirmación de que el trabajo de revisión de negocios se ha desarrollado de conformidad con el alcance previamente establecido junto con el cliente, de acuerdo a sus expectativas y necesidades.
- ✓ Indicar las limitaciones si existieron por parte del cliente o de la empresa objeto de compra o fusión.
- ✓ Referencias de los hallazgos de los especialistas que participaron si existiesen, por lo tanto, la responsabilidad que asume el Contador Público y Auditor al incluir los hallazgos de los especialistas.
- ✓ Aclaración acerca de si la gerencia de la empresa objeto de compra o fusión ha revisado el informe
- ✓ Una cláusula que explique que el informe puede no revelar todos los asuntos significativos sobre la empresa objeto de compra o fusión
- ✓ Indicar que el Contador Público y Auditor no tiene la obligación de actualizar el informe para incluir asuntos posteriores a la fecha de emisión del informe.
- ✓ La cláusula de restricción acerca de lectores distintos a quienes está dirigido el informe.

El resumen ejecutivo debe ser conciso y presentar los hallazgos y recomendaciones, si las hay, de manera directa, constructiva y positiva.

En la parte principal del informe se detallan los procedimientos que fueron inicialmente convenidos con el cliente así como cada una de las áreas verificadas de la empresa objeto de compra o fusión, con sus resultados, incluyendo las áreas que hayan sido evaluadas por especialistas, todo con uniformidad sin importar quien lo haya redactado.

Los anexos del informe pueden incluir: la carta compromiso firmada al inicio del trabajo, listados, estadísticas, estados financieros, etc. e información importante que quisiera consultar el lector.

Derivado que el caso práctico de revisión de negocios (due diligence), de la presente tesis, se desarrolla bajo la modalidad de procedimientos convenidos, a continuación se describen los procedimientos y lineamientos indicados en la Norma Internacional de Auditoría número 920 Trabajos para realizar procedimientos convenidos respecto de información financiera.

## **CAPÍTULO V**

### **CASO PRÁCTICO**

La empresa Arrendamientos, Sociedad Anónima, inició operaciones en junio de 1999, con un capital suscrito y pagado de Q 5,000,000.00 es propietaria de diversos inmuebles y locales comerciales, los cuales da en arrendamiento, constituyendo la prestación de este servicio, su fuente de ingresos. Hace dos meses en reunión de accionistas, dos de ellos, tomaron la decisión de vender sus acciones, las cuales constituyen el 45% del capital de la empresa, para lo cual han realizado contactos con el inversionista Diego Antonio Calderón, quien se ha interesado en adquirir dichas acciones.

Por tal razón, el señor Calderón ha solicitado los servicios de la firma de auditoría independiente Auditores Asociados, S.C. indicando que desea que se realice una revisión del negocio, previo a entrar en detalles concretos y firmar cualquier documento.

El inversionista está interesado en satisfacerse principalmente acerca de la situación de las propiedades de la empresa Arrendamientos, S.A, y las cuentas por pagar.

Por lo anterior, en reunión sostenida entre los representantes de la firma de auditoría independiente Auditores Asociados, S.C., el señor Rafael González, representante de la empresa Arrendamientos, S.A. y el señor Calderón, éste último manifiesta que la

siguiente información, es necesario conocer previo a la firma del contrato de compraventa.

- Documentación que acredite la propiedad de los inmuebles registrados como activos fijos en la contabilidad de Arrendamientos, S.A.
- Términos de los contratos de arrendamiento suscritos por Arrendamientos, S.A. y sus clientes principales que representen mayores ingresos.
- Documentación contable y financiera de la situación actual de los préstamos bancarios y cuentas por pagar

El señor Rafael González indica que la Junta Directiva, está en la disposición de brindar la información necesaria para realizar la revisión del negocio.

El señor González, en representación de Arrendamientos, S.A. manifiesta que está conforme en que la firma de auditoría independiente Auditores Asociados, S.C., que será contratada por el señor Calderón, realice la revisión del negocio (due diligence) en los aspectos indicados por el inversionista.

Por lo anterior, los representantes de Auditores Asociados, S.C., indican que procederán a elaborar la propuesta de la revisión del negocio para que sea analizada por el señor Diego Antonio Calderón y obtener las autorizaciones necesarias de ambas partes, así como la respectiva planeación del trabajo y que en lo concerniente a cada uno se comunicarán posteriormente.

**Cliente:** Diego Antonio Calderón  
**Empresa objetivo:** Arrendamientos, S.A.  
**Períodos:** Enero a diciembre 2005

**INDICE GENERAL Y DE PAPELES DE TRABAJO**

<b>PT</b>	<b>CÉDULA</b>	<b>Página</b>
<b>PA</b>	Propuesta de Auditoría	55 - 61
<b>CC</b>	Carta compromiso	62 - 64
<b>SDI</b>	Solicitud de documentación e información	64 - 65
<b>BG</b>	Balance General	66
<b>N E/F</b>	Notas a los Estados Financieros	67 - 70
	<b>Planeación</b>	
<b>A 1/3</b>	Memorandum de planeación	71
<b>A 2/3 - A 3/3</b>	Guía de auditoría	72 - 73
	<b>Aspectos Generales</b>	
<b>B-1</b>	Copia de la propuesta de compra de acciones	74
<b>B-2</b>	Revisión del contrato preliminar de compra	75
<b>B-3</b>	Evaluación de la estructura organizacional de la empresa	76
<b>B-4</b>	Verificación de dictámenes de auditorías a los estados financieros	77
<b>B-5</b>	Aspectos generales de la posible compra según entrevistas realizadas	78
	<b>Inmuebles</b>	
<b>C</b>	Integración de la cuenta Inmuebles	79
<b>C-1</b>	Verificación de la condición de los inmuebles	80 - 81
<b>C-2</b>	Verificación de documentación que acredita la propiedad de los Inmuebles	82 - 83
<b>C-3</b>	Verificación de contratos de arrendamientos	84
<b>C-4</b>	Extracto de cláusulas de contratos de arrendamiento	85 - 86
<b>C-5</b>	Verificación de depreciaciones y valor en libros	87
<b>C-6</b>	Procedimientos internos para el resguardo de los inmuebles	88
<b>C-7</b>	Verificación del informe de valuación presentado por el especialista	89
<b>IV</b>	Informe de valuación presentado por el especialista	90 - 91
	<b>Préstamos Bancarios</b>	
<b>D</b>	Integración de Préstamos Bancarios	92
<b>D-1</b>	Verificación de saldos de préstamos bancarios con confirmaciones recibidas de acreedores	93
<b>D-1-1 a D-1-4</b>	Cartas de solicitud de confirmación de saldos a acreedores	94 - 97
<b>D-2</b>	Verificación de saldos de préstamos bancarios según contabilidad y según auditoría	98
<b>D-2-1</b>	Cálculo del préstamo bancario otorgado por Banco de Oriente	99
<b>D-2-2</b>	Cálculo del préstamo bancario otorgado por Banco Agrícola	100
<b>D-2-3</b>	Cálculo del préstamo otorgado por Edgar Miguel Ortíz	101
<b>D-2-4</b>	Cálculo del préstamo bancario otorgado por Nery Rios	102
<b>CM</b>	Cédula de marcas	103
	Informe	104 - 115
	Glosario de Términos	116



## PROPUESTA DE AUDITORÍA

PT PA		
PREPARÓ	ct/dc	04/01/2006
REVISÓ	allc	05/01/2006

Guatemala, 05 de enero de 2006

Señor  
Diego Antonio Calderón  
Guatemala, ciudad

Estimado señor Calderón:

Presentamos a su consideración nuestra propuesta de servicios profesionales dirigidos a desarrollar los procedimientos de auditoría de la revisión de negocios (due diligence) previamente convenidos y solicitados por su persona, derivado de la reunión sostenida el 15 de diciembre de 2005, relacionados con la revisión del balance general de la empresa Arrendamientos, Sociedad Anónima, al 31 de diciembre de 2005.

Entendemos que los procedimientos que se describen a continuación, forman parte del proceso de revisión de negocios (due diligence) que usted está realizando, y que constituirán referencia para su propósito en relación con la intención de compra del 45% de las acciones de la empresa.

No hacemos representación alguna sobre la suficiencia de estos procedimientos para su decisión acerca de realizar o no la inversión.

### ***ALCANCE DE LA REVISIÓN DE NEGOCIOS***

Según su requerimiento desarrollaremos los procedimientos previamente convenidos con usted, encaminados a validar las cuentas de Inmuebles y Préstamos Bancarios, registradas en la contabilidad de la empresa Arrendamientos, Sociedad Anónima, según el balance general al 31 de diciembre de 2005.

## PROCEDIMIENTOS DE LA REVISIÓN DE NEGOCIOS (DUE DILIGENCE)

Los procedimientos a aplicar serían los siguientes:

### 1. Aspectos generales de la posible transacción de compra:

Entrevistas con los representantes de Arrendamientos, S. A. para discutir detalles y consecuencias de la posible transacción de compra de acciones por parte del inversionista, la competencia de la empresa, asimismo, considerar los factores externos que pudieran influenciar el desarrollo de operaciones normales de la empresa.

Adicionalmente, verificar la estructura organizacional de la empresa objeto de due diligence.

### 2. Resultados de auditorías realizadas:

Revisión de los dictámenes de auditorías realizadas a la empresa en los últimos dos períodos contables, principalmente las recomendaciones sobre el control interno, para determinar si existen salvedades, revelaciones o deficiencias de control interno que tengan efecto sobre los rubros Inmuebles y Préstamos Bancarios, del balance general de Arrendamientos, Sociedad Anónima.

### 3. Inmuebles:

Derivado que, de este rubro del balance se requiere la verificación de los inmuebles, a continuación se listan los procedimientos a aplicar:

- ✓ Visitar las instalaciones registradas contablemente en un 100%, para comprobar la existencia de las propiedades, su condición física y mantenimiento.
- ✓ Verificar los términos y condiciones de los contratos de arrendamiento suscritos por Arrendamientos, S. A. y sus clientes.
- ✓ Verificar si la empresa posee la documentación que respalde la propiedad de los inmuebles.
- ✓ Verificación del costo y depreciación registrados contablemente.
- ✓ Verificar los procedimientos internos de resguardo de los inmuebles.
- ✓ Existencia de seguros razonables para las propiedades.

- ✓ Determinar si existen valuaciones recientes que sean confiables, si no fuera el caso se contratará una firma independiente para realizar un avalúo comercial de los inmuebles de mayor valor.
- ✓ Determinar si existe algún gravamen o limitación sobre las propiedades, tales como hipoteca, prendas u otros.

#### **4. Préstamos Bancarios:**

- ✓ Incluiremos la confirmación de saldos al 31 de diciembre de 2005 de los Préstamos Bancarios de la empresa, adicionalmente revisaremos los documentos de respaldo tales como contratos y cartas con las entidades de crédito, así como alguna restricción contractual que éstas impongan.
- ✓ Verificación de la razonabilidad del saldo registrado contablemente de los préstamos bancarios.

#### **5. Verificación de contingencias en las áreas de Inmuebles y Préstamos Bancarios:**

Se analizará la existencia de contingencias fiscales en estos rubros por auditorías que pudiera realizar la Superintendencia de Administración Tributaria u otro ente fiscalizador.

Hacemos la salvedad que nuestro trabajo, no incluye la atención de asuntos relacionados con impuestos o determinación de contingencias por auditorías que pudiera realizar la Superintendencia de Administración Tributaria, a la empresa Arrendamientos, Sociedad Anónima, salvo lo relacionado con los dos rubros objeto de due diligence que son Inmuebles y Préstamos Bancarios, por lo que para asuntos no contemplados dentro de la presente propuesta, deberá hacerse un arreglo adicional de honorarios a mutua conveniencia.

Nuestro trabajo sería desarrollado a través de indagaciones con el personal administrativo y operativo de la empresa, y mediante la revisión de la documentación original que consideremos necesaria según los alcances de revisión definidos anteriormente.

El alcance de los procedimientos de revisión de negocios que sean previamente convenidos con usted así como los explicados en la presente propuesta, son sustancialmente menores en alcance y objetivos, de los aplicados en una auditoría completa de estados financieros a una fecha determinada, en la cual se busca obtener por medio de la aplicación de Normas Internacionales de Auditoría y

Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas, evidencia suficiente y competente que respalde una opinión sobre la razonabilidad de las cifras contables con base en principios de contabilidad y políticas de la empresa. Entendemos que éste no es el objetivo del trabajo solicitado por su persona, por lo tanto no emitiremos tal opinión.

Si desarrolláramos procedimientos adicionales o una auditoría completa de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas, asuntos adicionales que podrían llegar a nuestro conocimiento serían reportados en nuestro informe.

## **INFORME**

Al final del desarrollo de los procedimientos previamente convenidos se entregará un informe que contendrá la descripción de los procedimientos aplicados indicando su alcance y el resultado de nuestras indagaciones y de la revisión de la documentación relacionada.

Nuestro informe proveerá información sobre la composición de los rubros analizados del Balance General de Arrendamientos, S.A., en este caso las cuentas "Inmuebles" y "Préstamos Bancarios", al 31 de diciembre de 2005, así como los hallazgos en dichas cuentas. Tal información junto con otra que usted obtenga por su cuenta, podrá permitirle efectuar un análisis para tomar una decisión respecto a la potencial adquisición del 45% de las acciones de la empresa.

Nuestro informe revelaría también que la suficiencia de los procedimientos desarrollados es responsabilidad exclusiva de su persona y que los procedimientos desarrollados no constituyen una auditoría de estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas.

El uso de nuestro informe estaría restringido al señor Diego Antonio Calderón, quien es el potencial comprador de las acciones de la empresa Arrendamientos, Sociedad Anónima.

## **RESPONSABILIDADES**

Nuestra firma es responsable de la calidad del servicio brindado y de la información presentada para su análisis.

1. La decisión de comprar o no las acciones de la empresa Arrendamientos, S.A. recae directamente en usted. Nuestro trabajo es complemento de otros

procedimientos o indagaciones que se desarrollen para la evaluación de tal empresa.

2. Debido a que el alcance del trabajo definido por su persona no constituye una auditoría de los estados financieros de la empresa de acuerdo con normas de auditoría, podrían existir errores en la información financiera revisada proporcionada por la empresa o situaciones contingentes que podrían no ser detectadas por nosotros. Con relación a esto, la detección de tales errores o situaciones y su subsecuente descubrimiento, después de que nuestro trabajo haya finalizado, está también fuera de nuestra responsabilidad.
3. Los papeles de trabajo que preparemos derivado de nuestro trabajo, son propiedad nuestra, constituyen información confidencial y serán retenidos por nosotros de acuerdo con las políticas y procedimientos de nuestra firma. La documentación original que nos sea proveída por el personal de la empresa, será devuelta al finalizar nuestro trabajo de campo en forma completa y ordenada.
4. Nuestra profesión nos obliga a guardar el secreto profesional con nuestros clientes sobre todos los asuntos que lleguen a nuestro conocimiento durante el desarrollo de nuestra asesoría y posterior a la entrega de nuestro informe.
5. Debido a que la metodología explicada en esta propuesta también constituye información confidencial, agradecemos que la misma no sea proporcionada a terceros sin que haya una aprobación escrita nuestra.

De acuerdo con lo requerido por normas de auditoría, haremos indagaciones específicas con la administración y con otras personas acerca de las representaciones incluidas en los estados financieros e información financiera que nos sea mostrada. Dichas normas también requieren que obtengamos de ciertos integrantes de la Administración una carta de representación sobre la integridad y exactitud de la información financiera sobre la cual aplicaremos los procedimientos de revisión de negocios previamente convenidos.

## **EQUIPO DE TRABAJO**

El equipo de trabajo a asignar para desarrollar los procedimientos de due diligence previamente convenidos, está conformado así:

POSICIÓN	FUNCIONES
<b>Socio de auditoría a cargo:</b> Lilian de Cortés	Responsable del trabajo del due diligence. Definirá la planeación y supervisión del trabajo y velará porque se cumplan con los procedimientos de revisión de negocios, previamente convenidos. Revisará y autorizará el informe a emitir.
<b>Socio revisor:</b> Cristian Tobar	Actuará como segundo revisor de la calidad del trabajo.
<b>Socio de Impuestos:</b> Diana Costa	Responsable de la verificación de contingencias en el cumplimiento de obligaciones fiscales, relacionadas con los rubros objeto de due diligence (Propiedad, Planta y Equipo y Cuentas por Pagar) para lo cual participará en la planeación y supervisión del trabajo. Revisará y autorizará el informe a emitir.
<b>Gerentes de auditoría e impuestos:</b> Estuardo Colindres Berta Estrada	Responsables de la ejecución del trabajo de campo y serán el enlace entre nuestra Firma y el coordinador del trabajo asignado por Arrendamientos, Sociedad Anónima y el representante del señor Calderon.
<b>Supervisor de auditoría</b> Antonio Guzmán	Coordinará y supervisará la ejecución del trabajo de campo.
<b>Auditores</b> Pendientes de asignar	Ejecutores del trabajo de campo

## HONORARIOS

Es nuestra política determinar los honorarios en función de las horas-hombre estimadas para efectuar el trabajo, considerando las tareas que deberán desarrollarse y el perfil de sus responsables, por lo que se estiman en Q50,000.00.

Estos honorarios podrían modificarse dependiendo de la información que nos sea proporcionada posteriormente o por un cambio en el alcance de los procedimientos de revisión de negocios que fueron previamente convenidos, lo cual le sería comunicado con anticipación.

Los honorarios profesionales serán facturados y cobrados el 50% al inicio de la asistencia y 50% contra la entrega final de nuestro informe.

Es necesario que previo al inicio de nuestro trabajo de campo, la empresa Arrendamientos, Sociedad Anónima tenga disponible cierta información de carácter contable, para lo cual remitiremos el listado correspondiente con anticipación.

## **OTROS SERVICIOS**

Cualesquiera servicios adicionales que usted solicite, y que nosotros convengamos en proporcionar, deben definirse por escrito y por separado de la presente propuesta.

## **ACEPTACION**

Enviaremos una carta compromiso, en la cual agradeceremos confirmar su aceptación de esta propuesta, firmando y fechando una copia de la misma y devolviéndola a nuestras oficinas.

Esta propuesta fue preparada para uso exclusivo del señor Diego Antonio Calderón, en consecuencia, le agradeceremos considerarla de carácter confidencial.

Estamos en toda la disposición para comentar la presente propuesta o atender dudas e inquietudes de su parte.

Atentamente,

Por Auditores Asociados, SC

*Ana Lilian Lago de Cortés*

LICDA. ANA LILIAN LAGO DE CORTÉS

## CARTA COMPROMISO

PT CC		
PREPARÓ	ct/dc	04/01/2006
REVISÓ	allc	05/01/2006

Guatemala, 10 de enero de 2006

Para:  
Diego Antonio Calderón  
Guatemala, ciudad

Esta carta es para confirmar nuestro entendimiento de los términos y objetivos de nuestro trabajo y la naturaleza y limitación de los servicios que proporcionaremos los cuales fueron incluidos en la propuesta enviada a su persona el 5 de enero de 2006.

Nuestro trabajo será conducido de acuerdo con la Norma Internacional de Auditoría aplicable a trabajos con procedimientos convenidos y así lo indicaremos en nuestro informe.

Hemos convenido en realizar los procedimientos detallados en la propuesta enviada y que han sido aceptados por su persona e informarle de los resultados que obtengamos de nuestro trabajo.

Los procedimientos que realizaremos no constituirán una auditoría ni una revisión hecha de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y por consiguiente no se expresará ninguna certeza.

Esperamos toda la cooperación por parte del personal de Arrendamientos, Sociedad Anónima y confiamos en que pondrán a nuestra disposición cualquier registro, documentación y otra información solicitada en conexión con nuestro trabajo, para lo cual el señor Calderón es responsable de obtener las autorizaciones necesarias.



Nuestros honorarios, que serán facturados conforme el trabajo progresa, se basan en el tiempo requerido por el personal asignado al trabajo, más gastos directos, dichos honorarios fueron establecidos en la propuesta enviada en Q 50,000.00.

Favor de firmar y regresar la copia anexa de esta carta para indicar que concuerda con su entendimiento de los términos del trabajo, incluyendo los procedimientos específicos en los que hemos convenido sean realizados, para lo cual, la propuesta de auditoría, forma parte integral de la presente carta compromiso.

Atentamente,

Por Auditores Asociados, S.C.

*Ana Lilian Lago de Cortés*  
Licda. Ana Lilian Lago de Cortés  
Gerente

**Aceptación del contenido de la presente carta compromiso por parte de Diego Antonio Calderón**

Acepto los términos y condiciones:

Firma: *Diego Antonio Calderón* Fecha: 10 de enero de 2006  
**Diego Antonio Calderón**

## SOLICITUD DE DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN

PT SDI		
PREPARÓ	ct/dc	04/01/2006
REVISÓ	allc	05/01/2006

Guatemala, 15 de enero de 2005

Señor:  
Diego Antonio Calderón  
Empresas X, S.A.

Estimado señor Calderón:

Informamos de la documentación inicial que será necesaria para efectuar la revisión de negocios en Arrendamientos, Sociedad Anónima, para que por su medio, dicho requerimiento sea trasladado a la administración de dicha empresa y que la misma esté disponible a momento de efectuar las verificaciones correspondientes.

1. Propuesta de compra
2. Contrato preliminar
3. Organigrama de la empresa
4. Libro de actas de la empresa
5. Dictámenes de auditorías del año 2005 y anteriores
6. Estados financieros del año 2005
  - ✓ Balance General
  - ✓ Estado de Resultados
  - ✓ Estado de Flujo de efectivo
  - ✓ Estado de Ganancias no distribuidas
  - ✓ Notas a los Estados Financieros
7. Integración de Activos
8. Ubicación geográfica y descripción general de los inmuebles
9. Documentación que acredite la propiedad de los inmuebles

- ✓ Escrituras
- ✓ Facturas

10. Método y porcentajes de depreciación
11. Documentación de ventas realizadas de inmuebles
12. Gastos de mantenimiento
13. Contratos de arrendamiento
14. Valuaciones de propiedades
15. Integración de Cuentas por Pagar y Préstamos Bancarios
16. Contratos de préstamos
17. Libros contables

- ✓ Diario
- ✓ Mayor
- ✓ Balances
- ✓ Libros auxiliares

Dicha documentación se solicita en original y de ser necesarias fotocopias se le comunicará oportunamente.

Agradeciendo su colaboración,

Atentamente,

Por Auditores Asociados, SC

*Ana Lilian Lago de Cortés*  
Licda. Ana Lilian Lago de Cortés

PT B/G		
PREPARÓ	mm/oi	15/01/2006
REVISÓ	ag/ec/dt	15/01/2006

**Arrendamientos, Sociedad Anónima (ver notas 1 y 3)**  
**Balance General**  
**Al 31 de diciembre de 2005**  
**Cifras en quetzales (ver nota 2)**

**CPC**

**ACTIVOS**

<b>Activos no corrientes</b>		<b>11,507,161.25</b>	} <b>NEF 2/4</b>
Propiedad, Planta y Equipo	(ver nota 3.1 y 4)	12,370,000.00	
Depreciación acumulada	(ver nota 4.1)	(887,838.75)	
Otros Activos financieros	(ver nota 5)	25,000.00	
<b>Activos corrientes</b>		<b>725,000.00</b>	
Impuestos por cobrar	(ver nota 6)	35,000.00	
Cuentas por cobrar	(ver nota 7)	116,100.00	
Caja y Bancos	(ver nota 8)	573,900.00	
<b>Total Activo</b>			<b>△ 12,232,161.25</b>

**PASIVO Y PATRIMONIO**

<b>Patrimonio</b>		<b>5,572,484.16</b>	
Ganancias acumuladas		572,484.16	
Capital Social	(ver nota 9)	5,000,000.00	
<b>Pasivo no corriente</b>		<b>6,166,177.09</b>	} <b>PT D</b>
Préstamos Bancarios	(ver nota 10)	6,166,177.09	
<b>Pasivo Corriente</b>		<b>493,500.00</b>	
Cuentas por pagar	(ver nota 11)	45,000.00	
Indemnizaciones por pagar	(ver nota 3.2)	55,000.00	
Anticipos de los clientes (garantías)	(ver nota 12)	378,500.00	
Impuestos por pagar	(ver nota 13)	15,000.00	
<b>Total pasivo y patrimonio neto</b>			<b>△ 12,232,161.25</b>

**Arrendamientos, Sociedad Anónima**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2005**

<b>PT N E/F 1/4</b>		
PREPARÓ	mm/oi	15/01/2006
REVISÓ	ag/ec/dt	15/01/2006

**CPC**

### **1. Breve historia de la empresa**

Arrendamientos, Sociedad Anónima, fue constituida en la República de Guatemala el 15 de junio de 1999. La actividad comercial es la prestación de servicios de arrendamiento de diversos inmuebles, propiedad de la empresa, los cuales se detallan en la nota respectiva.

### **2. Unidad monetaria**

La empresa mantiene sus registros contables en quetzales, moneda oficial de la República de Guatemala.

### **3. Principales Políticas Contables**

La empresa registra sus operaciones y realiza sus políticas contables en base a las Normas Internacionales de Contabilidad las que requieren que la Administración efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requiere presentadas en los mismos.

#### **3.1 Depreciaciones**

La depreciación se calcula bajo el método de línea recta, aplicando los siguientes porcentajes:

Inmuebles	5%
Equipo de computación	33.33%
Vehículos	20%

#### **3.2 Indemnizaciones**

De acuerdo con el Código de Trabajo de la República de Guatemala, la empresa tiene la obligación de pagar indemnización a los empleados que despida bajo ciertas circunstancias. Para la estimación de este concepto se utiliza el 8.33% sobre el total de sueldos ordinarios.

#### **3.3 Cuentas Incobrables**

Para realizar la estimación de cuentas incobrables se utiliza el 3% del saldo de cuentas por cobrar, establecido en la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

PT N E/F 2/4		
PREPARÓ	mm/oi	15/01/2006
REVISÓ	ag/ec/dt	15/01/2006

**CPC**

### 3.4 Reconocimiento de ingresos

La empresa registra sus ingresos y manejo de efectivo por el método de lo percibido.

### 4. Propiedad, Planta y Equipo

La integración de esta cuenta es la siguiente:

Activo	Costo	Depreciación acumulada	Valor en libros
Inmuebles	12,000,000.00	645,843.75	11,354,156.25
Equipo de computación	50,000.00	49,995.00	5.00
Vehículos	320,000.00	192,000.00	128,000.00
<b>Total</b>	<b>12,370,000.00</b>	<b>887,838.75</b>	<b>11,482,161.25</b>

△

Σ

#### 4.1 Inmuebles

La integración de la cuenta inmuebles es la siguiente:

Inmuebles	Costo Total	Fecha de adquisición	Depreciación acumulada	Valor en libros
Locales en centro comercial Cactus	1,750,000.00	01/01/2004	122,500.00	1,627,500.00
Oficinas en edificio Las Palmeras	900,000.00	31/12/2002	94,500.00	805,500.00
Terreno en Km 25 Ruta Interamericana	330,000.00	25/01/2000	0.00	330,000.00
Apartamentos en condominio Turquesa	1,500,000.00	15/09/2003	118,125.00	1,381,875.00
Bodegas en Complejo Industrial Tres Montes	1,425,000.00	15/09/2003	112,218.75	1,312,781.25
Locales en Centro Comercial Bombon	1,125,000.00	18/10/2004	44,000.00	1,081,000.00
Bodegas en Complejo Las Vertientes	1,950,000.00	15/06/2005	32,000.00	1,918,000.00
Oficina en edificio Tornasol	320,000.00	20/12/2005	0.00	320,000.00
Lote en 4ta. Av. 1-14 zona 10	950,000.00	12/12/2003	0.00	950,000.00
Residencia en 4ta. Av. 1-28 zona 10	1,750,000.00	12/12/2003	122,500.00	1,627,500.00
<b>Total</b>	<b>12,000,000.00</b>		<b>645,843.75</b>	<b>11,354,156.25</b>

△

PT C  
PT C-5

### 5. Otros Activos

Corresponde a una licencia de construcción que se han obtenido en la Municipalidad de Guatemala, la cual está pendiente de ejecutar.

<b>PT N E/F 3/4</b>		
PREPARÓ	mm/oi	15/01/2006
REVISÓ	ag/ec/dt	15/01/2006

**CPC**

### 6. Impuestos por Cobrar

La cuenta se refiere al IVA crédito fiscal acumulado al cierre del período contable.

### 7. Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar corresponden a cuotas de arrendamiento pendientes de pago por los clientes que se detallan:

<b>Cliente</b>	<b>Monto Q</b>
Parqueos, S.A.	35,000.00
Motores, S.A.	25,850.00
Willy Pineda	15,450.00
Proyectos, S.A.	12,050.00
Brasil, S.A.	15,450.00
Kevin Salazar	12,300.00
<b>Total</b>	<b>△ 116,100.00</b>

### 8. Caja y Bancos

La cuenta Caja y Bancos está conformada por tres cuentas bancarias que la empresa posee en bancos del sistema, las cuales se detallan:

<b>Banco</b>	<b>Monto Q</b>
De Oriente	160,000.00
Agrícola	293,900.00
Del Sur	120,000.00
<b>Total</b>	<b>△ 573,900.00</b>

### 9. Capital Social

El capital social de la empresa Arrendamientos, S.A. está conformado por:

<b>Acciones ordinarias</b>	<b>Valor nominal Q</b>	<b>Total</b>
500	10,000.00	5,000,000.00

**Σ**

Las cuales están totalmente suscritas y pagadas por 6 socios.

<b>PT N E/F 4/4</b>		
PREPARÓ	mm/oi	15/01/2006
REVISÓ	ag/ec/dt	15/01/2006

**CPC**

### 10. Préstamos Bancarios

La integración de este saldo al 31 de diciembre de 2005, garantía, vencimiento y tasas de interés, es la siguiente:

Acreedor	Monto Original	Saldo al 31/12/2005	Garantía	Tasa de interés	Vencimiento	Plazo
Banco de Oriente, S.A.	2,500,000.00	861,534.39	Hipotecaria	18%	01/02/2007	4 años
Banco Agrícola, S.A.	5,450,000.00	3,612,065.61	Hipotecaria	19%	01/07/2008	5 años
Edgar Miguel Ortíz	1,750,000.00	788,734.63	Ninguna	14%	30/11/2006	2 años
Nery Rios	2,600,000.00	903,842.46	Ninguna	13%	01/12/2008	3 años
<b>Total</b>	<b>12,300,000.00</b>	<b>6,166,177.09</b>				

PT D

### 11. Cuentas por Pagar

Esta cuenta está integrada por pagos pendientes a proveedores de servicios principalmente por mantenimiento a las instalaciones:

Proveedor	Monto Q
Pinturas, S.A.	18,000.00
Servicios de Electricidad, S.A.	2,000.00
<b>Total</b>	<b>20,000.00</b>

### 12. Seguros por pagar

Esta cuenta corresponde a los seguros que se tienen contratados con Seguros de Guatemala, S.A. que se encuentran pendientes de pago por Q 25,000.00. los cuales proporcionan cobertura en caso de incendio, terremoto, explosiones violencia común y otros riesgos.

### 13. Anticipos de clientes

La cuenta por pagar denominada anticipos de clientes, se refiere a los montos que los clientes han dejado en garantía por cualquier daño o servicios pendientes de pagar en los inmuebles que son arrendados.

### 14. Impuestos por Pagar

Se refiere a retenciones del Impuesto Sobre la Renta por pagar al fisco, realizadas a los diversos clientes.



<b>PT A 1/3</b>		
PREPARÓ	ldc	05/01/2006
REVISÓ		

**Cliente:** Diego Antonio Calderón  
**Empresa objetivo:** Arrendamientos, S.A.  
**Período:** Enero a diciembre 2005  
**Cédula:** Memorando de planeación de la Revisión de Negocios

#### 1. Fechas clave

Entrevistas	15 de enero 2006
Aspectos generales de la posible compra	15 de enero 2006
Visitas a instalaciones	15 al 17 de enero 2006
Trabajo de campo y supervisión	18 al 22 de enero de 2006
Elaboración de informes	22 al 25 de enero 2006
Entrega de informe al cliente	31 de enero 2006

#### 2. Personal clave

##### **Arrendamientos, Sociedad Anónima**

Rafael González	Representante legal
Mauricio de León	Gerente financiero
Julisa Méndez	Gerente administrativo
Wilfredo Marroquin	Coordinador
Román Gómez	Contador general

##### **Audidores Asociados SC**

Lilian de Cortéz	Socio a cargo
Cristian Tobar	Socio revisor
Diana Costa	Socio de impuestos
Estuardo Colindres	Gerente de auditoría
Berta Estrada	Gerente de impuestos
Antonio Guzman	Supervisor de auditoría

##### **Inversionista**

Diego Antonio Calderón	Potencial comprador
Eduardo de la Cruz	Contacto 1
María Alejandra del Valle	Contacto 2

#### 3. Objetivo de la Revisión del Negocio

El señor Diego Antonio Calderón, potencial comprador del 45% de acciones de la empresa Arrendamientos, Sociedad Anónima, ha convenido con Audidores Asociados SC, la aplicación de procedimientos encaminados a la revisión de la situación actual de las cuentas del balance general de Arrendamientos, Sociedad Anónima: Propiedad, Planta y Equipo y Cuentas por Pagar. Nuestro trabajo será desarrollado de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría aplicables al alcance establecido por el clientes.

#### 4. Trabajo a realizar

Detallado en la guía de auditoría de Due Diligence, adjunta la presente memorando.

Guía de Auditoría de Revisión de Negocios

<b>PT A 2/3</b>		
PREPARÓ	mm/oi	26/01/2006
REVISÓ	ag/ec/dt	27/01/2006

**Cliente:** Arrendamientos, S.A.  
**Períodos:** Enero a diciembre 2005  
**Rubros a verificar:** Inmuebles y Préstamos Bancarios

<b>Documentación a solicitar:</b>	<b>Realizado</b>	<b>Referencia PT</b>
Propuesta de compra	√	B-1
Contrato preliminar	√	B-2
Organigrama de la empresa	√	B-3
Libro de actas de la empresa	√	©
Dictámenes de auditorías a período sujeto a revisión	√	B-4
Integración de Inmuebles	√	C
Ubicación geográfica y descripción general de los inmuebles	√	C-1
Método y porcentajes de depreciación que se aplican	√	C-4
Ventas realizadas de inmuebles	√	N / A
Gastos de mantenimiento	√	
Contratos de arrendamiento	√	C-2 / C-3
Valuaciones de propiedades	√	C-6
Integración de Préstamos Bancarios	√	D
Contratos de préstamos	√	©
<b>Procedimientos a realizar:</b>	<b>Realizado</b>	<b>Referencia PT</b>
Entrevistas con personal directivo de Arrendamientos, Sociedad Anónima, independiente de la Junta Directiva para:	√	B-5
1. Discutir los detalles de la transacción con el inversionista y sus asesores .	√	B-5
2. Considerar los planes del inversionista con la posible compra de la empresa objeto de due diligence.	√	B-5
3. Considerar las consecuencias para la empresa, del cambio o integración del inversionista. (continuación de contratos con clientes, proveedores de servicios, etc.)	√	B-5
4. Considerar a la competencia de la empresa.	√	B-5
5. Considerar otros factores externos que puedan influenciar el desarrollo normal de operaciones de la empresa	√	B-5
6. Evaluar factores históricos que puedan afectar las operaciones de la empresa.	√	B-5
Evaluar la estructura organizacional de la empresa	√	B-3
Verificar antecedentes de auditorías efectuadas a los estados financieros de la empresa en período objeto de due diligence y períodos anteriores	√	B-4

Guía de Auditoría de Revisión de Negocios

**PT A 3/3**

PREPARÓ	mm/oi	26/01/2006
REVISÓ	ag/ec/dt	27/01/2006

**Cliente:** Arrendamientos, S.A.  
**Períodos:** Enero a diciembre 2005  
**Rubros a verificar:** Inmuebles y Préstamos Bancarios

Procedimientos a realizar	Realizado	Referencia PT
<b>Inmuebles</b>		
Visitar las instalaciones para verificar la condición física y el mantenimiento	√	C-1
Verificación de la documentación que acredite la propiedad de los inmuebles:	√	C-2
Escrituras		C-2
Facturas		C-2
Certificación del Registro General de la Propiedad Inmueble		C-2
Verificar los términos y condiciones de los contratos de arrendamiento suscritos con los clientes	√	C-3 / C4
Analizar los cálculos de costo y depreciación registrados contablemente	√	C-5
Indagar sobre activos no utilizados para generación de ingresos	√	C-6
Indagar sobre el mantenimiento de las propiedades	√	C-6
Verificar los procedimientos internos de resguardo de los inmuebles	√	C-6
Verificar la suficiencia de la cobertura de seguros para los inmuebles	√	C-6
Verificación de gravámenes o limitaciones sobre las propiedades como hipotecas, etc.	√	D
Analizar el informe de valuación presentado por el especialista	√	C-7
Verificación de la existencia de contingencias fiscales	√	C-7
<b>Préstamos Bancarios</b>		
Indagar a los acreedores de Préstamos Bancarios	√	D
Obtener confirmación de saldos de las cuentas por pagar por los acreedores	√	D-1
Verificar el estado de los saldos de préstamos bancarios y el cumplimiento de las amortizaciones pactadas con los acreedores	√	D-2
Verificar las prendas y garantías de los préstamos bancarios	√	D
Verificación de la existencia de contingencias fiscales	√	D-2-3 / D-2-4

Audidores Asociados, SC

<b>PT B-1</b>		
<b>PREPARÓ</b>	mm/oi	15/01/2006
<b>REVISÓ</b>	ag/ec/dt	15/01/2006

**Empresa objetivo:** Arrendamientos, S.A.

**Períodos:** Enero a diciembre 2005

**Cédula:** Propuesta de compra

Guatemala, 15 de noviembre de 2005

**CPC**  
**Đ**

Señor  
Diego Antonio Calderón  
Empresas X, S.A.

Estimado señor Calderón:

Por este medio, nos complace enviarle la propuesta de compra de las acciones, de la empresa Arrendamientos, Sociedad Anónima, derivado de que, como es de su conocimiento, cambiaremos nuestra residencia a nuestro país de origen.

Accionista: Armando del Aguila

Acciones ordinarias	Valor nominal	Precio de venta	Total valor nominal	Total precio de venta
105	Q10,000.00	Q10,250.00	Q1,050,000.00	Q1,076,250.00

Accionista: Federico del Aguila

Acciones ordinarias	Valor nominal	Precio de venta	Total valor nominal	Total precio de venta
120	Q10,000.00	Q10,250.00	Q1,200,000.00	Q1,230,000.00

Por lo anterior, sometemos a su consideración el precio de venta de las 225 acciones ordinarias por un total de **Q 2,306,250.00**.

En espera de sus noticias,

Atentamente,

*Armando del Aguila*  
Armando del Aguila

*Fdelaguila*  
Federico del Aguila

Audidores Asociados, SC

<b>PT B-2</b>		
PREPARÓ	mm/oi	15/01/2006
REVISÓ	ag/ec/dt	15/01/2006

**Empresa objetivo:** Arrendamientos, S.A.  
**Períodos:** Enero a diciembre 2005  
**Cédula:** Revisión del contrato preliminar de compra **Ð**

Se realizó la lectura del borrador del contrato preliminar de compra y se verificó lo siguiente:

- 1 Se establece el consentimiento de los accionistas Armando del Aguila y Federico del Aguila en vender las 225 acciones de su propiedad al señor Diego Antonio Calderón.
- 2 Se establece que existe el consentimiento de los restantes accionistas, propietarios del 55% restante de las acciones que conforman el capital pagado de Arrendamientos, Sociedad Anónima.
- 3 Se establece como condición previa a la negociación de compra de acciones, que el señor Diego Antonio Calderón puede realizar las investigaciones y verificaciones que estime convenientes, incluyendo la revisión del negocio por los procedimientos de Due Diligence, por los profesionales que para el efecto contrate el potencial comprador.
- 4 Arrendamientos, Sociedad Anónima se compromete a colaborar con las investigaciones que decida realizar el potencial comprador.
- 5 El valor nominal de las acciones ordinarias en venta es Q 10,000.00 las cuales se encuentran al portador.
- 6 Existe una cláusula en la cual se indica que previo a la venta de las acciones, la empresa Arrendamientos, Sociedad Anónima, realizará el pago de utilidades retenidas que fueron obtenidas el 31 de diciembre de 2005 y que constan en el balance general a la misma fecha.
- 7 Arrendamientos, S.A. declara no tener litigios que puedan perjudicar en sus intereses al posible comprador del 45% de las acciones.
- 8 El precio de venta de las acciones ordinarias es Q 10,250.00.
- 9 De realizarse la transacción, el señor Calderón deberá realizar la transferencia bancaria a las respectivas cuentas de los accionistas el 15 de febrero de 2006, acto seguido los accionistas se comprometen a hacer entrega de los títulos de las acciones.
- 10 De no realizarse la transacción en las fechas estipuladas por incumplimiento de cualquiera de las partes, se determina el máximo de 10 días para subsanar la situación, de lo contrario procedería una nueva negociación de términos, precios y condiciones.

**Conclusión:**

**Derivado de la revisión del borrador del contrato de compra, de mantenerse así, no se determinaron condiciones desfavorables para el potencial comprador.**

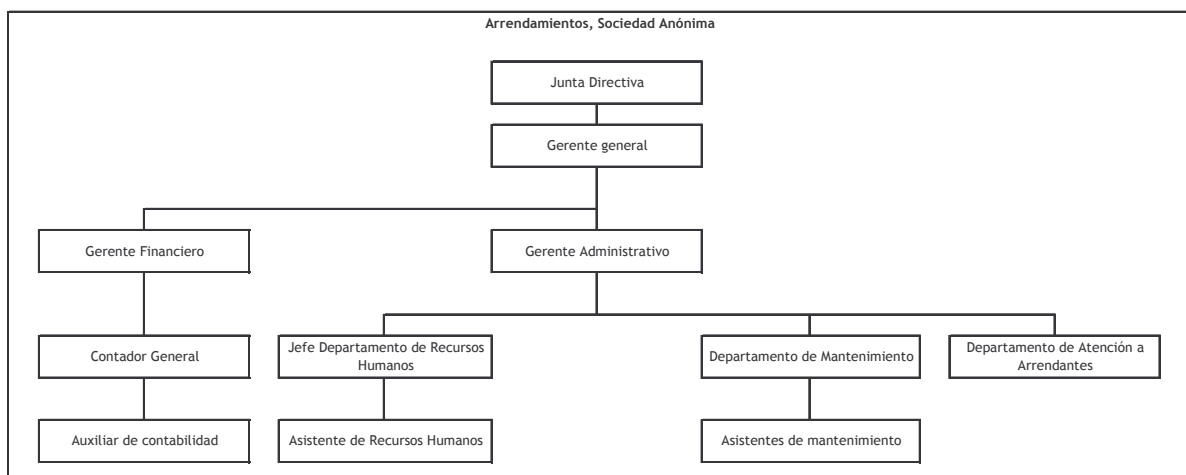
<b>PT B-3</b>		
PREPARÓ	mm/oi	18/01/2006
REVISÓ	ag/ec/dt	18/01/2006

**Empresa objetivo: Arrendamientos, S.A.**

**Período: Enero a diciembre de 2005**

**Cédula: Evaluación de la estructura organizacional**

Se solicitó el organigrama vigente de la empresa, las descripciones de cada uno de los puestos, y el Manual de Normas y Procedimientos, dicha información fue proporcionada, se realizaron entrevistas con los colaboradores a efecto de comprobar si las atribuciones que se desempeñan están de acuerdo con las descripciones de puestos según el Manual de Normas y Procedimientos vigente en la empresa.



**Conclusión:**

En base a la verificación realizada al organigrama vigente, al Manual de Normas y Procedimientos **D** y a las entrevistas con el personal a cargo, se concluye que la estructura organizacional de Arrendamientos, S.A., es funcional para las operaciones comerciales que realiza la empresa y que cada uno de los colaboradores, desempeña el puesto que consta en el organigrama vigente, desarrollando las atribuciones conforme a las políticas establecidas.

Audidores Asociados, SC

<b>PT B-4</b>		
PREPARÓ	mm/oi	17/01/2007
REVISÓ	ag/ec/dt	17/01/2007

**Empresa objetivo:** Arrendamientos, S.A.  
**Períodos:** Enero a diciembre 2005  
**Cédula:** Verificación de dictámenes de auditorías previas realizadas a los Estados Financieros de Arrendamientos, S. A.

**Maldonado & Maldonado**  
**Contadores Públicos y Auditores**

**CPC**  
**Ð**

**Dictámen de Contador Público Independiente**

A los Accionistas de:  
Arrendamientos, Sociedad Anónima:

Hemos efectuado la auditoría de los balances de situación adjuntos de Arrendamientos, S.A. al 31 de diciembre de 2004 y 2005 y de los estados de resultados, de patrimonio de los accionistas por los años que terminaron en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de la empresa Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros con base en nuestra auditoría.

Realizamos nuestras revisiones de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Esas normas requieren que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de que los estados financieros están libres de errores significativos. Una auditoría incluye, el examen con base en pruebas selectivas de la evidencia que soporta las cifras y las revelaciones en los estados financieros; la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones significativas hechas por la administración. Incluye también la evaluación de la presentación en conjunto de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorías ofrecen una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Arrendamientos, S. A., al 31 de diciembre de 2004 y 2005 y los resultados de sus operaciones por los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las normas contables establecidas.

Atentamente,

Lic. José Maldonado  
Contador Público y Auditor  
Colegiado 1582

Guatemala, 12 de enero del 2006

**Conclusión:**

**Derivado de la revisión del dictámen rendido por el Contador Público y Auditor José Maldonado de la firma independiente de auditoría Maldonado & Maldonado, en la auditoría realizada a los periodos contables terminados el 31 de diciembre de 2004 y 2005, los estados financieros de Arrendamientos, S.A. presentaron razonablemente la situación financiera de la empresa.**

PT B-5		
PREPARÓ	mm/oi	15/01/2006
REVISÓ	ag/ec/dt	15/01/2006

**Empresa objetivo:** Arrendamientos, S.A.

**Períodos:** Enero a diciembre 2005

**Cédula:** Revisión de Aspectos Generales de la posible compra

Se realizaron entrevistas con los gerentes: general, financiero y administrativo de la empresa quienes son personas distintas de la Junta de Accionistas de Arrendamientos, S.A., manifestando lo siguiente, bajo la premisa de que el potencial inversionista no propondrá a la Junta de Accionistas cambios en la operatoria normal de la empresa.

- 1 No existen circunstancias negativas en cuando a la posible venta de acciones de dos miembros de la Junta de Accionistas de la entidad, derivado de que no se tiene conocimiento de algún cambio en las operaciones normales de la empresa si llegara a darse la transacción.
- 2 El cambio de accionista del 45% de las acciones de la empresa, no supone consecuencias para la empresa, derivado de para los inmuebles dados en arrendamiento, existen contratos que aseguran la continuidad en la prestación del servicio por un tiempo claramente definido en dichos contratos y con cláusulas especiales en caso de rescisión de los mismos.
- 3 Con relación a la competencia de la empresa, no se considera estar en algún tipo de riesgo ante la misma, las empresas que prestan el servicio de arrendamiento determinan sus precios, considerando los metros cuadrados que posea el inmueble, su ubicación y plusvalía, por lo mismo los precios que se manejan son similares, para los inmuebles que se encuentran localizados en la misma ubicación y por lo tanto tienen la misma oportunidad de crecimiento o decrecimiento de laplusvalía, haciendo la diferencia, la condición en que se encuentre el inmueble, para lo cual, el mantenimiento y remozamiento es constante. Adicionalmente, para el caso de los locales comerciales, apartamentos, bodegas y oficinas, las administraciones de estos condominios, exigen un mantenimiento mínimo y constantes remodelaciones a todos los propietarios de inmuebles.
- 4 En las Juntas Directivas de las administraciones de condominios en los cuales Arrendamientos, S.A. posee inmuebles, se tiene un representante nombrado.
- 5 No se tiene conocimiento de factores externos e históricos que puedan afectar las operaciones de la empresa.



PT C		
PREPARÓ	mm/oi	26/01/2006
REVISÓ	ag/ec/dt	27/01/2006

**Empresa objetivo:** Arrendamientos, S.A.

**Períodos:** Enero a diciembre 2005

**Cédula:** Integración de Propiedad, Planta y Equipo

Cantidad	Inmuebles	Costo individual	Costo Total	Fecha de adquisición	Renta mensual	Ingresos mensuales potenciales
10	Locales en centro comercial Cactus	175,000.00	1,750,000.00	01/01/2004	12,300.00	123,000.00
4	Oficinas en edificio Las Palmeras	225,000.00	900,000.00	31/12/2002	8,050.00	32,200.00
1	Terreno en Km 25 Ruta Interamericana	330,000.00	330,000.00	25/01/2000	25,850.00	25,850.00
3	Apartamentos en condominio Turquesa	500,000.00	1,500,000.00	15/09/2003	9,090.00	27,270.00
3	Bodegas en Complejo Industrial Tres Montes	475,000.00	1,425,000.00	15/09/2003	12,000.00	36,000.00
5	Locales comerciales Centro Comercial Bombon	225,000.00	1,125,000.00	18/10/2004	15,450.00	77,250.00
6	Bodegas en Complejo Las Vertientes	325,000.00	1,950,000.00	15/06/2005	12,050.00	72,300.00
1	Oficina en edificio Tornasol	320,000.00	320,000.00	20/12/2005	11,000.00	11,000.00
1	Lote en 4ta. Av. 1-14 zona 10	950,000.00	950,000.00	12/12/2003	35,000.00	35,000.00
1	Residencia en 4ta. Av. 1-28 zona 10	1,750,000.00	1,750,000.00	12/12/2003	12,000.00	12,000.00
<b>Total</b>			<b>12,000,000.00</b>			<b>451,870.00</b>

**Fuente:** Libro auxiliar de "Inmuebles", libro mayor.

PT C-1 1/2

PREPARÓ	mm/oi	15/01/2006
REVISÓ	ag/ec/dt	15/01/2006

**Empresa Objetivo:** Arrendamientos, S.A.**Períodos:** Enero a diciembre 2005**Cédula:** Verificación de la condición de los inmuebles

Inmueble	Ubicación	Mts 2	Arrendado		Condición Satisfactoria		Observaciones
			Si	No	Si	No	
Locales en centro comercial Cactus	Primer nivel, local H1	16	x		x		
	Primer nivel, local H2	16	x		x		
	Primer nivel, local H3	16	x		x		
	Primer nivel, local M5	16	x		x		
	Primer nivel, local M6	16	x		x		
	Primer nivel, local M7	16	x		x		
	Segundo nivel, local 5	16	x		x		
	Segundo nivel, local 8	16	x		x		
	Segundo nivel, local 2	16			x		x
	Segundo nivel, local 1	16		x		x	1/
Oficinas en edificio Las Palmeras	Segundo nivel, oficina 2	24	x		x		
	Segundo nivel, oficina 10	24	x		x		
	Segundo nivel, oficina 4	24	x		x		
	Segundo nivel, oficina 5	24	x		x		
Terreno	Km 25 Ruta Interamericana	300	x		x		2/
Apartamentos en condominio Turquesa	Quinto nivel, Apto. 10	120	x		x		
	Quinto nivel, Apto. 11	120	x		x		
	Quinto nivel, Apto. 12	120	x		x		
Bodegas Complejo Industrial 3 Montes	Bodega 6	140	x		x		
	Bodega 10	140	x		x		
	Bodega 12	140	x		x		
Locales comerciales Centro Comercial Bombon	Primer nivel, local A-20	16	x		x		
	Primer nivel, local A-22	16	x		x		
	Primer nivel, local A-23	16	x		x		
	Primer nivel, local A-24	16	x		x		
	Primer nivel, local A-25	16	x		x		
Bodegas en Complejo Las Vertientes	Bodega 25	140	x		x		3/
	Bodega 24	140	x		x		3/
	Bodega 23	140	x		x		3/
	Bodega 22	140	x		x		3/
	Bodega 21	140	x		x		3/
	Bodega 20	140	x		x		3/
Oficina	Edificio Tornasol 1er. Piso	24	x		x		
Lote	4ta. Av. 1-14 zona 10	400	x		x		4/
Residencia	4ta. Av. 1-28 zona 10	200	x			x	5/
1/	El contrato de arrendamiento concluyó el 30 de noviembre de 2005, actualmente están en remodelación, porque el centro comercial modificó el area en que se encuentran ubicados.						
2/	El terreno fue utilizado para la construcción de una fábrica de motores industriales, por lo cual actualmente está en fase de construcción de las instalaciones.						
3/	Se indagó acerca del valor del arrendamiento de una bodega contigua a las que son propiedad de la empresa en el Complejo, por la cual el precio base es Q 15,000.00 más IVA.						

Audidores Asociados, SC

PT C-1 2/2		
PREPARÓ	mm/oi	15/01/2006
REVISÓ	ag/ec/dt	15/01/2006

**Empresa objetivo:** Arrendamientos, S.A.

**Períodos:** Enero a diciembre 2005

**Cédula:** Verificación de la condición de los inmuebles

4/	El inmueble es utilizado como parqueo, el arrendante indicó que negociará la remodelación de la pista que actualmente es de piedrin por loza de cemento y la construcción de un area techada, ya que los parqueos cercanos poseen toda esta infraestructura, y el hecho de que este parqueo no la posea puede influir en la afluencia de clientes.
5/	El arrendante indicó que solicitará el cambio de las puertas exteriores que son de madera antigua, la instalación de una alarma y la ampliación del muro que divide la residencia del parqueo contiguo, derivado de que los empleados de la empresa que funciona en esta residencia, han manifestado cierta inseguridad por la gran afluencia de automoviles y personas al parqueo que también es propiedad de Arrendamientos, Sociedad Anónima, prefiere negociar estas adiciones al contrato que cancelarlo, por las operaciones que tiene en el edificio de enfrente en el cual tiene clientes y proveedores.

**Fuente:** Libro auxiliar de inmuebles proporcionado por Arrendamientos, S.A.



**Procedimiento:** Se visitó el 100% de los inmuebles, verificando si se encontraban arrendados, su condición física y se realizaron entrevistas con los arrendatarios y/o empleados de estos, determinándose las observaciones detalladas en los numerales 1 al 5, arriba.

**Conclusiones:** Los inmuebles se encuentran arrendados, a excepción de los locales que están en remodelación, la condición física es adecuada, de la misma forma, el mantenimiento por parte del arrendador.  
No existen inmuebles que no estén siendo utilizados para la generación de ingresos.

<b>PT C-2 1/2</b>		
PREPARÓ	mm/oi	17/01/2006
REVISÓ	ag/ec/dt	17/01/2006

**Empresa Objetivo:** Arrendamientos, S.A.

**Períodos:** Enero a diciembre 2005

**Cédula:** Verificación de documentación que acredita la propiedad de los Inmuebles

Inmueble	Ubicación	Propietario	Documento		No. de Documento	Fecha de adquisición	Certificación del Registro General de la Propiedad Inmueble
			Escritura	Factura			
Locales en centro comercial Cactus	Primer nivel, local H1	Arrendamientos, S.A.	x	x	15-04 / 78	01/01/2004	Finca 60, folio 10, libro 1. Guatemala
	Primer nivel, local H2	Arrendamientos, S.A.	x	x	16-04 / 79	01/01/2004	Finca 61, folio 10, libro 1. Guatemala
	Primer nivel, local H3	Arrendamientos, S.A.	x	x	17-04 / 80	01/01/2004	Finca 62, folio 10, libro 1. Guatemala
	Primer nivel, local M5	Arrendamientos, S.A.	x	x	18-04 / 81	01/01/2004	Finca 63, folio 10, libro 1. Guatemala
	Primer nivel, local M6	Arrendamientos, S.A.	x	x	19-04 / 82	01/01/2004	Finca 64, folio 10, libro 1. Guatemala
	Primer nivel, local M7	Arrendamientos, S.A.	x	x	20-04 / 83	01/01/2004	Finca 65, folio 10, libro 1. Guatemala
	Segundo nivel, local 5	Arrendamientos, S.A.	x	x	21-04 / 84	01/01/2004	Finca 85, folio 10, libro 1. Guatemala
	Segundo nivel, local 8	Arrendamientos, S.A.	x	x	22-04 / 85	01/01/2004	Finca 86, folio 10, libro 1. Guatemala
	Segundo nivel, local 2	Arrendamientos, S.A.	x	x	23-04 / 86	01/01/2004	Finca 87, folio 10, libro 1. Guatemala
	Segundo nivel, local 1	Arrendamientos, S.A.	x	x	24-04 / 87	01/01/2004	Finca 88, folio 10, libro 1. Guatemala
Oficinas en edificio Las Palmeras	Segundo nivel, oficina 2	Arrendamientos, S.A.	x		56-02	31/12/2002	Finca 45, folio 15, libro 34. Guatemala
	Segundo nivel, oficina 10	Arrendamientos, S.A.	x		57-02	31/12/2002	Finca 48, folio 15, libro 34. Guatemala
	Segundo nivel, oficina 4	Arrendamientos, S.A.	x		58-02	31/12/2002	Finca 55, folio 15, libro 34. Guatemala
	Segundo nivel, oficina 5	Arrendamientos, S.A.	x		59-02	31/12/2002	Finca 56, folio 15, libro 34. Guatemala
Terreno	Km 25 Ruta Interamericana	Arrendamientos, S.A.	x		567-2000	25/01/2000	} IV 1/2
Apartamentos en condominio Turquesa	Quinto nivel, Apto. 10	Arrendamientos, S.A.	x	x	900-03 / 67	15/09/2003	
	Quinto nivel, Apto. 11	Arrendamientos, S.A.	x	x	901-03 / 68	15/09/2003	
	Quinto nivel, Apto. 12	Arrendamientos, S.A.	x	x	903-03 / 89	15/09/2003	
Bodegas Complejo Industrial 3 Montes	Bodega 6	Arrendamientos, S.A.	x		34-03	15/09/2003	
	Bodega 10	Arrendamientos, S.A.	x		35-03	15/09/2003	
	Bodega 12	Arrendamientos, S.A.	x		36-03	15/09/2003	
Locales comerciales Centro Comercial Bombon	Primer nivel, local A-20	Arrendamientos, S.A.	x	x	344-04 / 66	18/10/2004	Finca 56, folio 5, libro 4. Guatemala
	Primer nivel, local A-22	Arrendamientos, S.A.	x	x	345-04 / 67	18/10/2004	Finca 65, folio 5, libro 4. Guatemala

<b>PT C-2 2/2</b>		
PREPARÓ	mm/oi	17/01/2006
REVISÓ	ag/ec/dt	17/01/2006

**Empresa Objetivo:** Arrendamientos, S.A.

**Períodos:** Enero a diciembre 2005

**Cédula:** Verificación de documentación que acredita la propiedad de los Inmuebles

Inmueble	Ubicación	Propietario	Documento		No. de Documento	Fecha de adquisición	Certificación del Registro General de la Propiedad Inmueble
			Escritura	Factura			
Locales comerciales Centro Comercial Bombon	Primer nivel, local A-23	Arrendamientos, S.A.	x	x	346-04 / 68	18/10/2004	Finca 59, folio 5, libro 4. Guatemala Finca 67, folio 5, libro 4. Guatemala Finca 58, folio 5, libro 4. Guatemala
	Primer nivel, local A-24	Arrendamientos, S.A.	x	x	347-04 / 69	18/10/2004	
	Primer nivel, local A-25	Arrendamientos, S.A.	x	x	348-04 / 70	18/10/2004	
Bodegas en Complejo Las Vertientes	Bodega 25	Arrendamientos, S.A.	x		45-05	15/06/2005	IV 1/2
	Bodega 24	Arrendamientos, S.A.	x		46-05	15/06/2005	
	Bodega 23	Arrendamientos, S.A.	x		47-05	15/06/2005	
	Bodega 22	Arrendamientos, S.A.	x		48-05	15/06/2005	
	Bodega 21	Arrendamientos, S.A.	x		49-05	15/06/2005	
	Bodega 20	Arrendamientos, S.A.	x		50-05	15/06/2005	
Oficina	Edificio Tornasol 1er. Piso	Arrendamientos, S.A.	x		456-05	20/12/2005	Finca 89, folio 8, libro 10. Guatemala Finca 9, folio 80, libro 9. Guatemala Finca 78, folio 5, libro 18. Guatemala
Lote	4ta. Av. 1-14 zona 10	Arrendamientos, S.A.	x		890-05	12/12/2003	
Residencia	4ta. Av. 1-28 zona 10	Arrendamientos, S.A.	x		39225	12/12/2003	

**Fuente:** Documentación original de escrituras y facturas, contratos de compraventa, certificaciones de fecha reciente, emitidas por el Registro General de la Propiedad Inmueble.

**Procedimiento:** Se verificó que en la documentación original verificada constara que el propietario de los inmuebles es Arrendamientos, S.A.

**Conclusión:** Derivado de la verificación de la documentación detallada, se determinó que Arrendamientos, S.A. posee la documentación legal que acredita la propiedad de los inmuebles registrados en su contabilidad y que efectivamente esta empresa consta como propietaria.

PT C-3		
PREPARÓ	mm/oi	17/01/2006
REVISÓ	ag/ec/dt	17/01/2006

**Empresa Objetivo:** Arrendamientos, S.A.  
**Períodos:** Enero a diciembre 2005  
**Cédula:** Verificación de contratos de arrendamiento

Inmueble	Ubicación	Arrendatario	Contrato de arrendamiento		Duración en años	Vigente hasta	Renta mensual	Observación
			Si	No				
Locales en centro comercial Cactus	Primer nivel, local H1	Las Luces, S.A.	x		2	31/12/2006	12,300.00	
	Primer nivel, local H2	María Cáceres	x		2	31/12/2006	12,300.00	
	Primer nivel, local H3	Celeste Urizar	x		3	31/12/2006	12,300.00	
	Primer nivel, local M5	Kevin Salazar	x		2	31/03/2006	12,300.00	1/
	Primer nivel, local M6	Las Conchas, S.A.	x		1	30/11/2006	12,300.00	
	Primer nivel, local M7	Maribel Flores	x		3	30/11/2006	12,300.00	
	Segundo nivel, local 5	Mario Reyes	x		2	30/11/2006	12,300.00	
	Segundo nivel, local 8	Sonia Pérez	x		3	31/12/2006	12,300.00	
	Segundo nivel, local 2	Ventanas, S.A.		X	n/a		12,300.00	
Segundo nivel, local 1	12345, S.A.		X	n/a		12,300.00		
Oficinas en edificio Las Palmeras	Segundo nivel, oficina 2	Cajas, S.A.	x		2	30/06/2006	8,050.00	
	Segundo nivel, oficina 10	Verde, S.A.	x		2	31/12/2006	8,050.00	
	Segundo nivel, oficina 4	San Pedro, S.A.	x		2	30/11/2006	8,050.00	
	Segundo nivel, oficina 5	Fotos, S.A.	x		2	31/03/2007	8,050.00	
Terreno	Km 25 Ruta Interamericana	Motores, S.A.	x		6	30/06/2007	25,850.00	
Apartamentos en condominio Turquesa	Quinto nivel, Apto. 10	Ana de León	x		2	31/12/2006	9,090.00	
	Quinto nivel, Apto. 11	Antonio Perez	x		3	31/12/2006	9,090.00	
	Quinto nivel, Apto. 12	Roberto Gómez	x		3	30/11/2006	9,090.00	
Bodegas Complejo Industrial 3 Montes	Bodega 6	Cocina, S.A.	x		3	31/01/2007	12,000.00	
	Bodega 10	Puertas, S.A.	x		4	31/12/2006	12,000.00	
	Bodega 12	Industrias, S.A.	x		2	31/03/2006	12,000.00	1/
Locales comerciales Centro Comercial Bombon	Primer nivel, local A-20	Astrid de la Vega	x		3	30/11/2006	15,450.00	
	Primer nivel, local A-22	Teléfonos, S.A.	x		2	15/04/2006	15,450.00	1/
	Primer nivel, local A-23	Tito Rosales	x		1	31/12/2006	15,450.00	
	Primer nivel, local A-24	Brasil, S.A.	x		2	30/11/2006	15,450.00	
	Primer nivel, local A-25	Willy Pineda	x		3	15/01/2007	15,450.00	
Bodegas en Complejo Las Vertientes	Bodega 25	Victoria Salguero	x		2	30/06/2006	12,050.00	
	Bodega 24	Promesas, S.A.	x		2	31/12/2006	12,050.00	
	Bodega 23	Proyectos, S.A.	x		2	15/10/2006	12,050.00	
	Bodega 22	Morenas, S.A.	x		2	15/12/2006	12,050.00	
	Bodega 21	Taller GW, S.A.	x		2	15/08/2006	12,050.00	
Bodega 20	Romeo Ramírez	x		2	28/02/2006	12,050.00	1/	
Oficina	Edificio Tornasol 1er. Piso	Joyas, S.A.	x		2	31/12/2006	11,000.00	
Lote	4ta. Av. 1-14 zona 10	Parqueos, S.A	x		3	31/12/2007	35,000.00	
Residencia	4ta. Av. 1-28 zona 10	Monica Klee	x		3	30/06/2007	12,000.00	

**Fuente:** Copias de contratos de arrendamiento, archivos de Arrendamientos, S.A. **D**  
 Se observó que para cada uno de los inmuebles dados en arrendamiento, se tiene suscrito el respectivo contrato.

**1/** Lo contratos de arrendamiento de estos inmuebles están próximos a vencer.  
**Observación:** No se tienen inmuebles que no estén siendo utilizados para la generación de ingresos a excepción de los que se encuentran en remodelación.

<b>PT C-4 1/2</b>		
PREPARÓ	mm/oi	17/01/2001
REVISÓ	ag/ec/dt	17/01/2001

**Empresa objetivo:** Arrendamientos, S.A.

**Períodos:** Enero a diciembre 2005

**Cédula:** Extracto de cláusulas de contratos de arrendamiento



Se revisaron todos los contratos de arrendamiento de los inmuebles, para verificar las condiciones en las cuales estos son otorgados, se presenta el resumen de las principales cláusulas, las cuales son comunes para todos los inmuebles:

- 1 Se manifiesta que el inmueble de que se trate es propiedad de Arrendamientos, S.A., se detallan las características de cada uno de ellos.
- 2 Se indica el plazo del contrato de arrendamiento y el vencimiento del mismo, adicionalmente, se establece que en caso de prórroga, ésta deberá realizarse mediante escritura pública, dando aviso de la misma al arrendador con un mes de anticipación.
- 3 Se estipula el monto de la renta y el plazo para el pago anticipado de la misma.
- 4 Los servicios de teléfono, agua potable, cable, extracción de basura y otros, corren por cuenta del arrendatario.
- 5 Se establece el destino que el arrendatario debe darle al inmueble arrendado y se prohíbe darlo otro u otros usos.
- 6 Consta en el contrato de arrendamiento, el monto que el arrendatario hace entrega al arrendante en calidad de garantía para garantizar los pagos de servicios mencionados básicos (agua, electricidad, etc) y otros.
- 7 Se estipulan prohibiciones para el arrendatario, como introducir sustancias inflamables, corrosivas o explosivas, así como la tenencia instrumentos o bienes que sean prohibidos por la ley o que pongan en riesgo el inmueble, las personas que lo utilizan o vecinos, siendo en este caso el arrendatario responsable por daños o perjuicios que pueda causar.
- 8 Las pinturas, reparaciones locativas y mejoras de cualquier naturaleza que el arrendatario desee efectuar en el inmueble para su aprovechamiento, comodidad o lucimiento, que se adhieran al piso, paredes, cielo, en el interior, exterior del inmueble serán por su cuenta y al vencerse el plazo del arrendamiento podrán retirarse solo si fuera posible su separación sin afectar la estructura del inmueble, las que afectaren el inmueble con su separación no podrán retirarse y quedaran en beneficio del bien, sin obligación del pago compensatorio alguno salvo que se pactara otra cosa con el arrendador.
- 9 El arrendatario deberá dar autorización por escrito para cualquier mejora que se pretenda hacer y si se incumpliere con dicha autorización, las adiciones o modificaciones que se hagan quedarán en beneficio del inmueble, sin que se puedan retirar y sin obligación por parte del arrendador de hacer pago compensatorio alguno. En lo no previsto para esta materia se estará a lo que establece el código civil en caso necesario.
- 10 Se establece que el contrato se considera vencido por falta de pago de una de las mensualidades o renta en la forma, lugar y tiempo convenido o la falta de pago de los servicios instalados en el inmueble o el incumplimiento por parte del arrendatario de cualquiera de las obligaciones contraídas.

Audidores Asociados, SC

PT C-4 2/2		
PREPARÓ	mm/oi	17/01/2001
REVISÓ	ag/ec/dt	17/01/2001

**Empresa objetivo:** Arrendamientos, S.A.

**Períodos:** Enero a diciembre 2005

**Cédula:** Extracto de cláusulas de contratos de arrendamiento

Đ

- 11 Consta en el contrato, la condición en la cual son entregados los inmuebles al inicio de la vigencia.
- 12 Se le permitirá al arrendante el ingreso al inmueble cuando así lo decida, con el objeto de constatar el cumplimiento de las obligaciones



Audidores Asociados, SC

PT C-5		
PREPARÓ	mm/oi	18.01.06
REVISÓ	ag/ec/dt	18.01.06

**Empresa objetivo:** Arrendamientos, S.A.

**Período:** Enero a diciembre 2005

**Cédula:** Verificación de depreciaciones y valor en libros

Inmuebles	Costo Total	Fecha de adquisición	Base para depreciación (costo * 70%)	Depreciación 2003	Depreciación 2004	Depreciación 2005	Depreciación acumulada según auditoría	Depreciación acumulada según contabilidad	Diferencia
Locales en centro comercial Cactus	1,750,000.00	37,987.00	1,225,000.00	0.00	61,250.00	61,250.00	122,500.00	122,500.00	0.00
Oficinas en edificio Las Palmeras	900,000.00	37,621.00	630,000.00	31,500.00	31,500.00	31,500.00	94,500.00	94,500.00	0.00
Terreno en Km 25 Ruta Interamericana	330,000.00	36,550.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Apartamentos en condominio Turquesa	1,500,000.00	37,879.00	1,050,000.00	13,125.00	52,500.00	52,500.00	118,125.00	118,125.00	0.00
Bodegas en Complejo Industrial Tres Montes	1,425,000.00	37,879.00	997,500.00	12,468.75	49,875.00	49,875.00	112,218.75	112,218.75	0.00
Locales en Centro Comercial Bombon	1,125,000.00	38,278.00	787,500.00	0.00	6,562.50	39,375.00	45,937.50	44,000.00	1,937.50
Bodegas en Complejo Las Vertientes	1,950,000.00	38,518.00	1,365,000.00	0.00	0.00	34,125.00	34,125.00	32,000.00	2,125.00
Oficina en edificio Tornasol	320,000.00	38,706.00	224,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Lote en 4ta. Av. 1-14 zona 10	950,000.00	37,967.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Residencia en 4ta. Av. 1-28 zona 10	1,750,000.00	37,967.00	1,225,000.00		61,250.00	61,250.00	122,500.00	122,500.00	0.00
<b>Total</b>	<b>12,000,000.00</b>			<b>57,093.75</b>	<b>262,937.50</b>	<b>329,875.00</b>	<b>649,906.25</b>	<b>645,843.75</b>	<b>4,062.50</b>

**Fuente:** Libros auxiliares "Inmuebles" y "Depreciaciones", libro mayor. ⊠

**Observación:** Se realizó el cálculo sobre el valor total de los inmuebles de la misma ubicación, derivado de que tienen el mismo valor individual

**Conclusión:** Las depreciaciones se calculan por el método de línea recta, en el porcentaje y método indicado en la Ley del Impuesto Sobre la Renta, el cual se considera consistente con el grado de desgaste de los activos, se calcula el 5% sobre el 70% del valor del inmueble, el valor de la tierra no se deprecia. Se determinó que el valor en libros registrado es razonable, derivado que en cálculo de las depreciaciones acumuladas, no se determinaron diferencias materiales.

PT C-6		
PREPARÓ	mm/oi	26/01/2006
REVISÓ	ag/ec/dt	27/01/2006

**Empresa objetivo:** Arrendamientos, S.A.

**Períodos:** Enero a diciembre 2005

**Cédula:** Procedimientos internos para el resguardo de los Inmuebles

- 1 Según políticas establecidas, existe un departamento de mantenimiento de los inmuebles conformado por 3 personas y un jefe del departamento quienes se encargan del remozamiento y reparaciones menores que son necesarias en los inmuebles, ya que las modificaciones mayores necesarias para adaptar los inmuebles al uso que le de el arrendatario corren por cuenta de este último, previa autorización del arrendador.
- 2 En la visita realizada a cada uno de los inmuebles, se determinó que los inmuebles están en condiciones adecuadas, lo que refleja que el mantenimiento que efectúa arrendamientos, S.A. es adecuado, ya que las mejoras para acondicionar los inmuebles a las necesidades del arrendatario, corren por cuenta de ellos .
- 3 Se verificaron las pólizas de seguro **D**, determinándose que las mismas se encuentran contratadas hasta el 30 de noviembre de 2006, éstas ya fueron facturadas, actualmente están registradas contablemente por pagar. Los seguros están contratados con Seguros de Guatemala, S.A., entidad que goza de buen prestigio, autorizada por la Superintendencia de Bancos. En la verificación de las pólizas de seguro, se determinó que la cobertura de las mismas, es adecuada en proporción a los riesgos a que pudieran estar expuestos los inmuebles, propiedad de Arrendamientos, Sociedad Anónima, entre ellos: incendio, terremoto, disturbios, explosiones, violencia común, accidentes, etc.
- 4 La cobertura de los seguros para cada uno de los inmuebles es la siguiente:

Incendio	80%
Terremoto	90%
Explosiones	70%
Violencia común	70%
Otros riesgos	70%

PT C-7		
PREPARÓ	mm/oi	22/01/2006
REVISÓ	ag/ec/dt	22/01/2006

**Empresa objetivo:** Arrendamientos, S.A.

**Periodos:** Enero a diciembre 2005

**Cédula:** Valuaciones de Inmuebles según informe de especialista

Cantidad	Inmuebles	Costo Original	Valor en libros	Valuación al 31/12/2005	Diferencia
1	Terreno en Km 25 Ruta Interamericana	330,000.00	330,000.00	650,000.00	320,000.00
3	Apartamentos en condominio Turquesa	1,500,000.00	1,381,875.00	1,455,000.00	73,125.00
3	Bodegas en Complejo Industrial Tres Montes	1,425,000.00	1,312,781.25	1,350,000.00	37,218.75
6	Bodegas en Complejo Las Vertientes	1,950,000.00	1,918,000.00	2,100,000.00	182,000.00
1	Residencia en 4ta. Av. 1-28 zona 10	1,750,000.00	1,627,500.00	1,750,000.00	122,500.00
	<b>Total</b>	<b>6,955,000.00</b>	<b>6,570,156.25</b>	<b>7,305,000.00</b>	<b>734,843.75</b>

®

IV 2/2

**Fuente:** Libro auxiliar "Inmuebles", libro mayor, informe de valuación adjunto.

**Conclusión:**

Derivado de la verificación del informe de valuación presentado por Ingenieros & Arquitectos, S.A., se determinaron valores mayores en valor de mercado de cada uno de los inmuebles que fueron valuados. La diferencia de Q320,000.00 determinada entre el valor en libros registrado y el valor de mercado del inmueble identificado como Terreno en Km. 25 Ruta Interamericana, deriva de los trabajos de construcción de la fábrica de motores que el arrendatario actualmente está realizando en dicho inmueble, los cuales, según estipula el contrato de arrendamiento, corren por cuenta del mismo y al momento de finalizar el plazo del contrato, no se hará reembolso alguno, por lo que puede considerarse registrar contablemente el valor considerado actual de mercado de Q650,000.00.

Los valores de mercado de los demás inmuebles que fueron valuados, también son superiores al valor en libros registrado.

Según la verificación realizada al libro auxiliar "Inmuebles" y documentación que acredita la propiedad de los inmuebles, no se han realizado valuaciones recientes de los inmuebles, por lo que los inmuebles están registrados a su costo original menos la depreciación acumulada.

<b>PT IV 1/2</b>		
PREPARÓ	mm/oi	25/01/2006
REVISÓ	ag/ec/dt	25/01/2006

**Ingenieros & Arquitectos, S.A.**

---

Guatemala, 25 de enero de 2006

Señores  
Audidores Asociados, SC  
Presente

Estimados señores:

Por este medio informo que a su solicitud de fecha 15 de enero de 2006, se practicó el avalúo de carácter comercial de los inmuebles identificados como:

- 1 Terreno en Km 25 Ruta Interamericana
- 3 Apartamentos en condominio Turquesa
- 3 Bodegas en Complejo Industrial Tres Montes
- 6 Bodegas en Complejo Las Vertientes
- 1 Residencia en 4ta. Av. 1-28 zona 10

Identificación del inmueble	Propietario	Información legal *
Terreno en Km 25 Ruta Interamericana	Arrendamientos, S.A.	Finca 555 folio 77 libro 2 Guatemala
Apartamento en condominio Turquesa	Arrendamientos, S.A.	Finca 560 folio 888 libro 45 Guatemala
Apartamento en condominio Turquesa	Arrendamientos, S.A.	Finca 561 folio 888 libro 45 Guatemala
Apartamento en condominio Turquesa	Arrendamientos, S.A.	Finca 562 folio 888 libro 45 Guatemala
Bodega en Complejo Industrial Tres Montes	Arrendamientos, S.A.	Finca 845 folio 2 libro 18 Guatemala
Bodega en Complejo Industrial Tres Montes	Arrendamientos, S.A.	Finca 846 folio 2 libro 18 Guatemala
Bodega en Complejo Industrial Tres Montes	Arrendamientos, S.A.	Finca 847 folio 2 libro 18 Guatemala
Bodega en Complejo Las Vertientes	Arrendamientos, S.A.	Finca 925 folio 1 libro 28 Guatemala
Bodega en Complejo Las Vertientes	Arrendamientos, S.A.	Finca 926 folio 1 libro 28 Guatemala
Bodega en Complejo Las Vertientes	Arrendamientos, S.A.	Finca 927 folio 1 libro 28 Guatemala
Bodega en Complejo Las Vertientes	Arrendamientos, S.A.	Finca 928 folio 2 libro 28 Guatemala
Bodega en Complejo Las Vertientes	Arrendamientos, S.A.	Finca 929 folio 2 libro 28 Guatemala
Bodega en Complejo Las Vertientes	Arrendamientos, S.A.	Finca 930 folio 2 libro 28 Guatemala
Residencia en 4ta. Av. 1-28 zona 10	Arrendamientos, S.A.	Finca 468 folio 45 libro 30 Guatemala

**C-2 1/2 y 2/2**

\* Información verificada en el Registro General de la Propiedad Inmueble, según certificaciones adjuntas.

PT IV 2/2		
PREPARÓ	mm/oi	25/01/2006
REVISÓ	ag/ec/dt	25/01/2006

**Ingenieros & Arquitectos, S.A.**

**Características Generales del Sector**

Para la determinación de los valores comerciales de los inmuebles, consideraron las características generales de los sectores en los que están ubicados, entre estos:

Vecindario	Servicio telefónico particular	Servicio de agua potable
Areas urbanas	Servicio telefónico público	Servicio de energía eléctrica
Nomenclatura	Servicio de cable	Via pública (calles y avenidas
Infraestructura vial	Nomenclatura catastral	asfaltadas)

**Investigación de Valores**

Para determinar el valor de los inmuebles se consideraron los valores de inmuebles cercanos, valores de acuerdo a transacciones de compraventa tomando en consideración aspectos como: Topografía, forma, superficie, ubicación y valores comerciales con que cuenta la Municipalidad de Guatemala, específicamente de cada uno de los sectores en los que están ubicados los inmuebles objeto de avalúo.

Por lo anterior se consideran los valores de avalúo siguientes:

Identificación del inmueble	Valor Terreno	Valor Construcción	Valor Total Avalúo
Terreno en Km 25 Ruta Interamericana	350,000.00	300,000.00	650,000.00
Apartamento en condominio Turquesa	150,000.00	335,000.00	485,000.00
Apartamento en condominio Turquesa	150,000.00	335,000.00	485,000.00
Apartamento en condominio Turquesa	150,000.00	335,000.00	485,000.00
Bodega en Complejo Industrial Tres Montes	275,000.00	175,000.00	450,000.00
Bodega en Complejo Industrial Tres Montes	275,000.00	175,000.00	450,000.00
Bodega en Complejo Industrial Tres Montes	Σ 275,000.00	175,000.00	450,000.00
Bodega en Complejo Las Vertientes	225,000.00	125,000.00	350,000.00
Bodega en Complejo Las Vertientes	225,000.00	125,000.00	350,000.00
Bodega en Complejo Las Vertientes	225,000.00	125,000.00	350,000.00
Bodega en Complejo Las Vertientes	225,000.00	125,000.00	350,000.00
Bodega en Complejo Las Vertientes	225,000.00	125,000.00	350,000.00
Bodega en Complejo Las Vertientes	225,000.00	125,000.00	350,000.00
Residencia en 4ta. Av. 1-28 zona 10	1,000,000.00	750,000.00	1,750,000.00

1,450,000.00  
 1,350,000.00  
 2,100,000.00  
**C-7**

Este informe se elabora según investigaciones realizadas y según revisión física de cada uno de los inmuebles.

Se adjuntan hojas de los cálculos matemáticos donde aparecen los razonamientos de los valores de terrenos y construcciones, medidas, planos de localización, fotocopias de documentación legal y fotografías de cada uno de los inmuebles.

Los datos consignados son verdaderos y se encuentran ajustados a las normas y procedimientos aplicables a avalúos de bienes inmuebles.

Estamos a su disposición ante cualquier duda,

Atentamente,

Por Ingenieros & Arquitectos, S.A.

  
 Ing. Fernando Guerrero

PT D		
PREPARO	mm/oi	21/01/2006
REVISÓ	ag/ec/dt	21/01/2006

**Cliente:** Arrendamientos, S.A.  
**Períodos:** Enero a diciembre 2005  
**Cédula:** Integración de Préstamos Bancarios

Acreedor	Monto Original	Saldo al 31/12/2005	Fecha	Garantía	Tasa de interés	Cuota mensual	Vencimiento	Plazo
Banco de Oriente, S.A.	2,500,000.00	861,534.39	01/01/2003	Hipotecaria	18%	73,437.50	01/02/2007	4 años
Banco Agrícola, S.A.	5,450,000.00	3,612,065.61	01/06/2003	Hipotecaria	19%	141,376.00	01/07/2008	5 años
Edgar Miguel Ortíz	1,750,000.00	788,734.63	12/10/2004	Ninguna	14%	84,022.55	30/11/2006	2 años
Nery Rios	2,600,000.00	903,842.46	12/10/2004	Ninguna	13%	87,604.28	01/12/2008	3 años
<b>Total</b>	<b>12,300,000.00</b>	<b>6,166,177.09</b>				<b>△ 386,440.33</b>		

Ⓜ

**Fuente:** Libro auxiliar "Préstamos", libro mayor general, contratos de préstamos. Ⓜ

**Resultados:** Se determinó que la garantía hipotecaria del préstamo concedido por el Banco de Oriente, la constituyen los siguientes inmuebles:

Lote en 4ta. Av. 1-14 zona 10	950,000.00
Residencia en 4ta. Av. 1-28 zona 10	1,750,000.00
	<b>△ 2,700,000.00</b>

Se determinó que la garantía hipotecaria del préstamo concedido por el Banco Agrícola, la constituye los inmuebles siguientes:

Apartamentos en condominio Turquesa	1,500,000.00
Bodegas en Complejo Industrial Tres Montes	1,425,000.00
Locales comerciales Centro Comercial Bombon	1,125,000.00
Bodegas en Complejo Las Vertientes	1,950,000.00
	<b>△ 6,000,000.00</b>

Por los préstamos concedidos por los señores Edgar Miguel Ortíz y Nery Rios quienes son accionistas de Arrendamientos, S.A., no se solicitó ninguna garantía, según cada uno de los contratos.

Audidores Asociados, SC

PT D-1		
PREPARÓ	mm/oi	22/01/2006
REVISÓ	ag/ec/dt	22/01/2006

**Empresa objetivo:** Arrendamientos, S.A.  
**Períodos:** Enero a diciembre 2005  
**Cédula:** Verificación de saldos de préstamos bancarios con información recibida de acreedores.

Acreedor	Monto Original	Saldo según contabilidad al 31/12/2005	Saldo según confirmaciones de acreedores	Diferencia	Referencia
Banco de Oriente, S.A.	2,500,000.00	861,534.39	861,534.39	0.00	D-1-1 / D-2-1
Banco Agrícola	5,450,000.00	3,612,065.61	3,612,065.61	0.00	D-1-2 / D-2-2
Edgar Miguel Ortíz	1,750,000.00	788,734.63	788,734.63	0.00	D-1-3 / D-2-3
Nery Rios	2,600,000.00	903,842.46	903,842.46	0.00	D-1-4 / D-2-4
<b>Total</b>	<b>12,300,000.00</b>	<b>6,166,177.09</b>	<b>6,166,177.09</b>	<b>0.00</b>	

Ⓜ

**Fuente:** Libro auxiliar "Préstamos", libro mayor general, confirmaciones recibidas por acreedores de préstamos adjuntas.

Ⓜ

**Conclusión:** Se comprobó que los saldos al 31 de diciembre de 2005 de los préstamos que fueron otorgados a Arrendamientos, S.A., fueron confirmados por sus acreedores, por lo que no se determinaron diferencias.

**Arrendamientos, Sociedad Anónima**

<b>PT D-1-1</b>		
PREPARÓ	mm/oi	22/01/2006
REVISÓ	ag/ec/dt	22/01/2006

Guatemala, 16 de enero 2,006

**D-1**

Señores  
Banco de Oriente, S.A.  
Presente

*Estimados señores*

Por este medio informamos que la firma independiente Auditores Asociados, SC, está realizando una revisión de nuestros Estados Financieros, motivo por el cual solicitamos a ustedes, se sirvan confirmar el saldo del préstamo otorgado al 31 de diciembre de 2005.

La información requerida favor enviarla a la siguiente dirección 12 calle 1-60 zona 13, Guatemala, con atención a licenciada Lilian de Cortéz.

Agradeciendo la atención a la presente y en espera de la respuesta,

Atentamente,

*Rafael González M.*

Rafael González  
Representante Legal



**Arrendamientos, Sociedad Anónima**

PT D-1-2		
PREPARÓ	mm/oi	22/01/2006
REVISÓ	ag/ec/dt	22/01/2006

Guatemala, 16 de enero 2,006

**D-1**

Señores:  
Banco Agrícola  
Presente

*Estimados señores*

Por este medio informamos que la firma independiente Auditores Asociados, SC, está realizando una revisión de nuestros Estados Financieros, motivo por el cual solicitamos a ustedes, se sirvan confirmar el saldo del préstamo otorgado al 31 de diciembre de 2005.

La información requerida favor enviarla a la siguiente dirección 12 calle 1-60 zona 13, Guatemala, con atención a licenciada Lilian de Cortéz.

Agradeciendo la atención a la presente y en espera de la respuesta,

Atentamente,

*Rafael González M.*

Rafael González  
Representante Legal

**Arrendamientos, Sociedad Anónima**

<b>PT D-1-3</b>		
PREPARÓ	mm/oi	22/01/2006
REVISÓ	ag/ec/dt	22/01/2006

Guatemala, 16 de enero 2,006

**D-1**

Señor  
Edgar Ortíz  
Presente

Estimado señor Ortiz:

Por este medio le informamos que la firma independiente Auditores Asociados, SC, está realizando una revisión de nuestros Estados Financieros, motivo por el cual solicitamos a su persona, se sirva confirmar el saldo del préstamo otorgado al 31 de diciembre de 2005.

La información requerida favor enviarla a la siguiente dirección 12 calle 1-60 zona 13, Guatemala, con atención a licenciada Lilian de Cortéz.

Agradeciendo la atención a la presente y en espera de la respuesta,

Atentamente,

*Rafael González M.*

Rafael González  
Representante Legal

**Arrendamientos, Sociedad Anónima**

<b>PT D-1-4</b>		
PREPARÓ	mm/oi	22/01/2006
REVISÓ	ag/ec/dt	22/01/2006

**Guatemala, 16 de enero 2,006**

**D-1**

Señor  
Nery Rios  
Presente

Estimado señor Rios:

Por este medio le informamos que la firma independiente Auditores Asociados, SC, está realizando una revisión de nuestros Estados Financieros, motivo por el cual solicitamos a su persona, se sirva confirmar el saldo del préstamo otorgado al 31 de diciembre de 2005.

La información requerida favor enviarla a la siguiente dirección 12 calle 1-60 zona 13, Guatemala, con atención a licenciada Lilian de Cortéz.

Agradeciendo la atención a la presente y en espera de la respuesta,

Atentamente,

Rafael González M.  
Rafael González  
Representante Legal

PT D-2		
PREPARÓ	mm/oi	22/01/2006
REVISÓ	ag/ec/dt	22/01/2006

**Empresa objetivo:** Arrendamientos, S.A.  
**Períodos:** Enero a diciembre 2005  
**Cédula:** Verificación de saldos de préstamos bancarios según contabilidad y según auditoría

Acreedor	Monto Original	Saldo según contabilidad al 31/12/2005	Saldo según auditoría al 31/12/2005	Diferencia	Referencia
Banco de Oriente, S.A.	2,500,000.00	861,534.39	861,534.39	0.00	D-2-1
Banco Agrícola	5,450,000.00	3,612,065.61	3,442,362.75	169,702.86	D-2-2
Edgar Miguel Ortíz	1,750,000.00	788,734.63	788,734.63	0.00	D-2-3
Nery Rios	2,600,000.00	903,842.46	903,842.46	0.00	D-2-4
<b>Total</b>	<b>12,300,000.00</b>	<b>6,166,177.09</b>	<b>5,996,474.23</b>	<b>169,702.86</b>	

————— ® ————— Σ

**Fuente:** Libro auxiliar "Préstamos", libro mayor.

D

**Conclusión:** Derivado del cálculo de préstamos realizado, se determinó diferencia en el préstamo otorgado por Banco Agrícola, ésta se debe a que al 31 de diciembre de 2005, se tenían atrasadas dos cuotas mensuales, habiéndose cancelado únicamente los intereses, por lo el saldo de capital, se ha mantenido igual desde octubre de 2005.

PT D-2-1		
PREPARÓ	mm/oi	22/01/2006
REVISÓ	ag/ec/dt	22/01/2006

**Empresa objetivo:** Arrendamientos, S.A.

**Períodos:** Enero a diciembre 2005

**Cédula:** Cálculo del préstamo bancario otorgado por Banco de Oriente

No.	Fecha de Pago	Saldo Inicial	Intereses	Capital	Saldo Final
1	01-Feb-03	2,500,000.00	37,500.00	35,937.50	2,464,062.50
2	01-Mar-03	2,464,062.50	36,960.94	36,476.56	2,427,585.94
3	01-Abr-03	2,427,585.94	36,413.79	37,023.71	2,390,562.23
4	01-May-03	2,390,562.23	35,858.43	37,579.07	2,352,983.16
5	01-Jun-03	2,352,983.16	35,294.75	38,142.75	2,314,840.41
6	01-Jul-03	2,314,840.41	34,722.61	38,714.89	2,276,125.52
7	01-Ago-03	2,276,125.52	34,141.88	39,295.62	2,236,829.90
8	01-Sep-03	2,236,829.90	33,552.45	39,885.05	2,196,944.85
9	01-Oct-03	2,196,944.85	32,954.17	40,483.33	2,156,461.53
10	01-Nov-03	2,156,461.53	32,346.92	41,090.58	2,115,370.95
11	01-Dic-03	2,115,370.95	31,730.56	41,706.93	2,073,664.02
12	01-Ene-04	2,073,664.02	31,104.96	42,332.54	2,031,331.48
13	01-Feb-04	2,031,331.48	30,469.97	42,967.53	1,988,363.95
14	01-Mar-04	1,988,363.95	29,825.46	43,612.04	1,944,751.91
15	01-Abr-04	1,944,751.91	29,171.28	44,266.22	1,900,485.69
16	01-May-04	1,900,485.69	28,507.29	44,930.21	1,855,555.48
17	01-Jun-04	1,855,555.48	27,833.33	45,604.17	1,809,951.31
18	01-Jul-04	1,809,951.31	27,149.27	46,288.23	1,763,663.08
19	01-Ago-04	1,763,663.08	26,454.95	46,982.55	1,716,680.53
20	01-Sep-04	1,716,680.53	25,750.21	47,687.29	1,668,993.24
21	01-Oct-04	1,668,993.24	25,034.90	48,402.60	1,620,590.64
22	01-Nov-04	1,620,590.64	24,308.86	49,128.64	1,571,462.00
23	01-Dic-04	1,571,462.00	23,571.93	49,865.57	1,521,596.43
24	01-Ene-05	1,521,596.43	22,823.95	50,613.55	1,470,982.87
25	01-Feb-05	1,470,982.87	22,064.74	51,372.76	1,419,610.12
26	01-Mar-05	1,419,610.12	21,294.15	52,143.35	1,367,466.77
27	01-Abr-05	1,367,466.77	20,512.00	52,925.50	1,314,541.27
28	01-May-05	1,314,541.27	19,718.12	53,719.38	1,260,821.89
29	01-Jun-05	1,260,821.89	18,912.33	54,525.17	1,206,296.72
30	01-Jul-05	1,206,296.72	18,094.45	55,343.05	1,150,953.68
31	01-Ago-05	1,150,953.68	17,264.31	56,173.19	1,094,780.48
32	01-Sep-05	1,094,780.48	16,421.71	57,015.79	1,037,764.69
33	01-Oct-05	1,037,764.69	15,566.47	57,871.03	979,893.66
34	01-Nov-05	979,893.66	14,698.40	58,739.09	921,154.57
<b>35</b>	<b>01-Dic-05</b>	<b>921,154.57</b>	<b>13,817.32</b>	<b>59,620.18</b>	<b>861,534.39</b>
36	01-Ene-06	861,534.39	12,923.02	60,514.48	801,019.90
37	01-Feb-06	801,019.90	12,015.30	61,422.20	739,597.70
38	01-Mar-06	739,597.70	11,093.97	62,343.53	677,254.17
39	01-Abr-06	677,254.17	10,158.81	63,278.69	613,975.48
40	01-May-06	613,975.48	9,209.63	64,227.87	549,747.62
41	01-Jun-06	549,747.62	8,246.21	65,191.28	484,556.33
42	01-Jul-06	484,556.33	7,268.34	66,169.15	418,387.18
43	01-Ago-06	418,387.18	6,275.81	67,161.69	351,225.49
44	01-Sep-06	351,225.49	5,268.38	68,169.12	283,056.37
45	01-Oct-06	283,056.37	4,245.85	69,191.65	213,864.72
46	01-Nov-06	213,864.72	3,207.97	70,229.53	143,635.19
47	01-Dic-06	143,635.19	2,154.53	71,282.97	72,352.22
48	01-Ene-07	72,352.22	1,085.28	72,352.22	0.00

D-2

**Fuente:**

Contrato de préstamo, recibos de pago. **D**

**Resultado:**

Se realizó el cálculo del préstamo otorgado.

## PT D-2-2

PREPARÓ	mm/oi	21/01/2006
REVISÓ	ag/ec/dt	21/01/2006

**Empresa objetivo:** Arrendamientos, S.A.

**Períodos:** Enero a diciembre 2005

**Cédula:** Cálculo del préstamo bancario otorgado por Banco Agrícola

No.	Fecha de Pago	Saldo Inicial	Intereses	Capital	Saldo Final
1	01-Ago-03	5,450,000.00	86,291.67	55,084.34	5,394,915.66
2	01-Sep-03	5,394,915.66	85,419.50	55,956.51	5,338,959.16
3	01-Oct-03	5,338,959.16	84,533.52	56,842.48	5,282,116.67
4	01-Nov-03	5,282,116.67	83,633.51	57,742.49	5,224,374.18
5	01-Dic-03	5,224,374.18	82,719.26	58,656.75	5,165,717.44
6	01-Ene-04	5,165,717.44	81,790.53	59,585.48	5,106,131.96
7	01-Feb-04	5,106,131.96	80,847.09	60,528.91	5,045,603.05
8	01-Mar-04	5,045,603.05	79,888.71	61,487.29	4,984,115.76
9	01-Abr-04	4,984,115.76	78,915.17	62,460.84	4,921,654.92
10	01-May-04	4,921,654.92	77,926.20	63,449.80	4,858,205.12
11	01-Jun-04	4,858,205.12	76,921.58	64,454.42	4,793,750.70
12	01-Jul-04	4,793,750.70	75,901.05	65,474.95	4,728,275.75
13	01-Ago-04	4,728,275.75	74,864.37	66,511.64	4,661,764.11
14	01-Sep-04	4,661,764.11	73,811.27	67,564.74	4,594,199.37
15	01-Oct-04	4,594,199.37	72,741.49	68,634.51	4,525,564.85
16	01-Nov-04	4,525,564.85	71,654.78	69,721.23	4,455,843.63
17	01-Dic-04	4,455,843.63	70,550.86	70,825.15	4,385,018.48
18	01-Ene-05	4,385,018.48	69,429.46	71,946.54	4,313,071.94
19	01-Feb-05	4,313,071.94	68,290.31	73,085.70	4,239,986.24
20	01-Mar-05	4,239,986.24	67,133.12	74,242.89	4,165,743.35
21	01-Abr-05	4,165,743.35	65,957.60	75,418.40	4,090,324.95
22	01-May-05	4,090,324.95	64,763.48	76,612.53	4,013,712.42
23	01-Jun-05	4,013,712.42	63,550.45	77,825.56	3,935,886.87
24	01-Jul-05	3,935,886.87	62,318.21	79,057.79	3,856,829.07
25	01-Ago-05	3,856,829.07	61,066.46	80,309.54	3,776,519.53
26	01-Sep-05	3,776,519.53	59,794.89	81,581.11	3,694,938.42
27	01-Oct-05	3,694,938.42	58,503.19	82,872.81	3,612,065.61
28	01-Nov-05	3,612,065.61	57,191.04	84,184.96	3,527,880.64
29	01-Dic-05	3,527,880.64	55,858.11	85,517.89	3,442,362.75
30	01-Ene-06	3,442,362.75	54,504.08	86,871.93	3,355,490.82
31	01-Feb-06	3,355,490.82	53,128.60	88,247.40	3,267,243.42
32	01-Mar-06	3,267,243.42	51,731.35	89,644.65	3,177,598.77
33	01-Abr-06	3,177,598.77	50,311.98	91,064.02	3,086,534.75
34	01-May-06	3,086,534.75	48,870.13	92,505.87	2,994,028.88
35	01-Jun-06	2,994,028.88	47,405.46	93,970.55	2,900,058.33
36	01-Jul-06	2,900,058.33	45,917.59	95,458.41	2,804,599.92
37	01-Ago-06	2,804,599.92	44,406.17	96,969.84	2,707,630.08
38	01-Sep-06	2,707,630.08	42,870.81	98,505.19	2,609,124.89
39	01-Oct-06	2,609,124.89	41,311.14	100,064.86	2,509,060.03
40	01-Nov-06	2,509,060.03	39,726.78	101,649.22	2,407,410.81
41	01-Dic-06	2,407,410.81	38,117.34	103,258.67	2,304,152.14
42	01-Ene-07	2,304,152.14	36,482.41	104,893.59	2,199,258.55
43	01-Feb-07	2,199,258.55	34,821.59	106,554.41	2,092,704.14
44	01-Mar-07	2,092,704.14	33,134.48	108,241.52	1,984,462.61
45	01-Abr-07	1,984,462.61	31,420.66	109,955.35	1,874,507.27
46	01-May-07	1,874,507.27	29,679.70	111,696.31	1,762,810.96
47	01-Jun-07	1,762,810.96	27,911.17	113,464.83	1,649,346.13
48	01-Jul-07	1,649,346.13	26,114.65	115,261.36	1,534,084.78
49	01-Ago-07	1,534,084.78	24,289.68	117,086.33	1,416,998.45
50	01-Sep-07	1,416,998.45	22,435.81	118,940.19	1,298,058.25
51	01-Oct-07	1,298,058.25	20,552.59	120,823.41	1,177,234.84
52	01-Nov-07	1,177,234.84	18,639.55	122,736.45	1,054,498.39
53	01-Dic-07	1,054,498.39	16,696.22	124,679.78	929,818.61
54	01-Ene-08	929,818.61	14,722.13	126,653.88	803,164.73
55	01-Feb-08	803,164.73	12,716.77	128,659.23	674,505.50
56	01-Mar-08	674,505.50	10,679.67	130,696.33	543,809.17
57	01-Abr-08	543,809.17	8,610.31	132,765.69	411,043.48
58	01-May-08	411,043.48	6,508.19	134,867.82	276,175.66
59	01-Jun-08	276,175.66	4,372.78	137,003.22	139,172.44
60	01-Jul-08	139,172.44	2,203.56	139,172.44	0.00

D-2

**Fuente:**

Contrato de préstamo, recibos de pago. **D**

**Resultado:**

Se realizó el cálculo del préstamo otorgado.

## PT D-2-3

PREPARÓ	mm/oi	22/01/2006
REVISÓ	ag/ec/dt	22/01/2006

**Cliete:** Arrendamientos, S.A.  
**Períodos:** Enero a diciembre 2005  
**Cédula:** Cálculo del préstamo bancario otorgado por Edgar Ortíz

No.	Fecha de Pago	Saldo Inicial	Intereses	Capital	Saldo Final
1	30-Nov-04	1,750,000.00	20,416.67	63,605.88	1,686,394.12
2	30-Dic-04	1,686,394.12	19,674.60	64,347.95	1,622,046.17
3	30-Ene-05	1,622,046.17	18,923.87	65,098.67	1,556,947.50
4	02-Mar-05	1,556,947.50	18,164.39	65,858.16	1,491,089.34
5	30-Mar-05	1,491,089.34	17,396.04	66,626.50	1,424,462.84
6	30-Abr-05	1,424,462.84	16,618.73	67,403.81	1,357,059.03
7	30-May-05	1,357,059.03	15,832.36	68,190.19	1,288,868.83
8	30-Jun-05	1,288,868.83	15,036.80	68,985.74	1,219,883.09
9	30-Jul-05	1,219,883.09	14,231.97	69,790.58	1,150,092.52
10	30-Ago-05	1,150,092.52	13,417.75	70,604.80	1,079,487.72
11	30-Sep-05	1,079,487.72	12,594.02	71,428.52	1,008,059.19
12	30-Oct-05	1,008,059.19	11,760.69	72,261.86	935,797.34
13	30-Nov-05	935,797.34	10,917.64	73,104.91	862,692.43
14	30-Dic-05	862,692.43	10,064.75	73,957.80	788,734.63
15	30-Ene-06	788,734.63	9,201.90	74,820.64	713,913.99
16	02-Mar-06	713,913.99	8,329.00	75,693.55	638,220.44
17	30-Mar-06	638,220.44	7,445.91	76,576.64	561,643.80
18	30-Abr-06	561,643.80	6,552.51	77,470.03	484,173.76
19	30-May-06	484,173.76	5,648.69	78,373.85	405,799.91
20	30-Jun-06	405,799.91	4,734.33	79,288.21	326,511.70
21	30-Jul-06	326,511.70	3,809.30	80,213.24	246,298.45
22	30-Ago-06	246,298.45	2,873.48	81,149.06	165,149.39
23	30-Sep-06	165,149.39	1,926.74	82,095.80	83,053.59
24	30-Oct-06	83,053.59	968.96	83,053.59	0.00

D-2

Σ

**Fuente:** Contrato de préstamo, recibos de pago. **D**

**Resultado:** Se realizó el cálculo del préstamo otorgado.

Se verificó que a la fecha se han cancelado intereses por Q 215,050.27, al señor Edgar Ortíz, accionista de la empresa Arrendamientos, S.A. siendo persona no fiscalizada por la Superintendencia de Bancos de Guatemala.

## PT D-2-4

PREPARÓ	mm/oi	22/01/2006
REVISÓ	ag/ec/dt	22/01/2006

**Cliente:** Arrendamientos, S.A.  
**Períodos:** Enero a diciembre 2005  
**Cédula:** Cálculo del préstamo otorgado por Nery Rios

No.	Fecha de Pago	Saldo Inicial	Intereses	Capital	Saldo Final
1	01-Dic-04	2,600,000.00	28,166.67	59,437.61	2,540,562.39
2	01-Ene-05	2,540,562.39	27,522.76	60,081.52	2,480,480.88
3	01-Feb-05	2,480,480.88	26,871.88	60,732.40	2,419,748.48
4	01-Mar-05	2,419,748.48	26,213.94	61,390.33	2,358,358.14
5	01-Abr-05	2,358,358.14	25,548.88	62,055.40	2,296,302.75
6	01-May-05	2,296,302.75	24,876.61	62,727.66	2,233,575.09
7	01-Jun-05	2,233,575.09	24,197.06	63,407.21	2,170,167.87
8	01-Jul-05	2,170,167.87	23,510.15	64,094.12	2,106,073.75
9	01-Ago-05	2,106,073.75	22,815.80	64,788.48	2,041,285.27
10	01-Sep-05	2,041,285.27	22,113.92	65,490.35	1,975,794.92
11	01-Oct-05	1,975,794.92	21,404.44	66,199.83	1,909,595.09
12	01-Nov-05	1,909,595.09	20,687.28	66,917.00	1,842,678.10
13	01-Dic-05	1,842,678.10	19,962.35	67,641.93	1,775,036.17
14	01-Ene-06	1,775,036.17	19,229.56	68,374.72	1,706,661.45
15	01-Feb-06	1,706,661.45	18,488.83	69,115.44	1,637,546.01
16	01-Mar-06	1,637,546.01	17,740.08	69,864.19	1,567,681.82
17	01-Abr-06	1,567,681.82	16,983.22	70,621.06	1,497,060.76
18	01-May-06	1,497,060.76	16,218.16	71,386.12	1,425,674.64
19	01-Jun-06	1,425,674.64	15,444.81	72,159.47	1,353,515.18
20	01-Jul-06	1,353,515.18	14,663.08	72,941.19	1,280,573.98
21	01-Ago-06	1,280,573.98	13,872.88	73,731.39	1,206,842.59
22	01-Sep-06	1,206,842.59	13,074.13	74,530.15	1,132,312.44
23	01-Oct-06	1,132,312.44	12,266.72	75,337.56	1,056,974.89
24	01-Nov-06	1,056,974.89	11,450.56	76,153.71	980,821.17
<b>25</b>	<b>01-Dic-06</b>	<b>980,821.17</b>	<b>10,625.56</b>	<b>76,978.71</b>	<b>903,842.46</b>
26	01-Ene-07	903,842.46	9,791.63	77,812.65	826,029.81
27	01-Feb-07	826,029.81	8,948.66	78,655.62	747,374.19
28	01-Mar-07	747,374.19	8,096.55	79,507.72	667,866.47
29	01-Abr-07	667,866.47	7,235.22	80,369.06	587,497.42
30	01-May-07	587,497.42	6,364.56	81,239.72	506,257.70
31	01-Jun-07	506,257.70	5,484.46	82,119.82	424,137.88
32	01-Jul-07	424,137.88	4,594.83	83,009.45	341,128.43
33	01-Ago-07	341,128.43	3,695.56	83,908.72	257,219.72
34	01-Sep-07	257,219.72	2,786.55	84,817.73	172,401.99
35	01-Oct-07	172,401.99	1,867.69	85,736.59	86,665.40
36	01-Nov-07	86,665.40	938.88	86,665.40	0.00

D-2

**Fuente:** Contrato de préstamo, recibos de pago. **D**

**Resultado:** Se realizó el cálculo del préstamo otorgado.

Se verificó que a la fecha se han cancelado intereses por Q 313,891.75, al señor Nery Rios, accionista de la empresa Arrendamientos, S.A. siendo persona no fiscalizada por la Superintendencia de Bancos de Guatemala.



Audidores Asociados, SC

<b>PT CM</b>		
PREPARÓ	mm	15/01/2006
REVISÓ	ag	15/01/2006

**Empresa objetivo:**  
**Períodos:**

**Arrendamientos, S.A.**  
**Enero a diciembre 2005**

**CEDULA DE MARCAS**

<b>MARCA</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>
<b>CPC</b>	Copia proporcionada por Arrendamientos, S.A.
<b>N/A</b>	No aplica
<b>△</b>	Sumado vertical
<b>PT</b>	Papel de trabajo
<b>⌘</b>	Documento original verificado
<b>V</b>	Procedimiento realizado
<b>©</b>	Documentación confidencial, no se obtuvo copia
<b>?</b>	Cálculos aritméticos verificados
<b>∅</b>	Verificado físicamente
<b>®</b>	Verificado en libros contables

## **INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE PROCEDIMIENTOS PREVIAMENTE CONVENIDOS**

Señor  
Diego Antonio Calderón  
Presente

Señor Calderón:

Hemos realizado los procedimientos previamente convenidos con usted y de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría aplicables a contrataciones de procedimientos previamente convenidos, en la empresa denominada **Arrendamientos, Sociedad Anónima, al 31 de diciembre de 2005.**

Los procedimientos se realizaron con el fin de proporcionar información de su interés para evaluar la posible compra de acciones de Arrendamientos, Sociedad Anónima.

Los procedimientos previamente convenidos con su persona que fueron los detallados en la propuesta de auditoría enviada a su persona el 10 de enero de 2006 y que fueron aplicados a las cuentas "Inmuebles" y "Préstamos Bancarios" del balance general de Arrendamientos, Sociedad Anónima, al 31 de diciembre de 2005.

Los resultados obtenidos, se detallan en el resumen ejecutivo adjunto, el cual forma parte integral del presente informe.

Porque los procedimientos incluidos en la propuesta mencionada no constituyen, una auditoría de estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría, no expresamos ninguna certeza sobre los saldos de Inmuebles y Préstamos Bancarios, al 31 de diciembre de 2005.

Si hubiéramos realizado procedimientos adicionales o una auditoría a los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, otros asuntos podrían haber surgido a nuestra atención que habrían sido informados.

Nuestro informe es únicamente para el propósito expuesto en el segundo párrafo y para su información y no debe usarse para ningún otro propósito ni ser distribuido a

ningunas otras partes. Adicionalmente, se refiere únicamente a las cuentas mencionadas y no se extiende a los estados financieros de Arrendamientos, Sociedad Anónima, tomados como un todo.

Por Auditores Asociados, SC

Ana Lillian Lago de Cortés

Licda. Ana Lillian Lago de Cortés  
Contador Público y Auditor  
Colegiado 2007-9

Guatemala, 31 de enero de 2006.

## **RESUMEN EJECUTIVO**

### **Aspectos Generales de la posible transacción de compra:**

Derivado de las entrevistas con los gerentes: general, financiero y administrativo de Arrendamientos, S.A. en cuanto a las consecuencias de la posible transacción de compra de acciones por parte del inversionista, indicaron:

1. Que no existen circunstancias negativas en cuando a la posible venta de acciones, actualmente propiedad de dos miembros de la Junta de Accionistas de la entidad, derivado de que no se tiene conocimiento de algún cambio en las operaciones normales de la empresa si llegara a darse la transacción. El cambio de accionista del 45% de las acciones de la empresa, no supone consecuencias para la empresa, porque para los inmuebles dados en arrendamiento, existen contratos que aseguran la continuidad en la prestación del servicio por un tiempo claramente definido en dichos contratos y con cláusulas especiales en caso de desistimiento de los mismos.

2. Con relación a la competencia de la empresa expresaron que no se considera estar en algún tipo de riesgo ante la misma, las empresas que prestan el servicio de arrendamiento determinan sus precios, considerando los metros cuadrados que posea el inmueble, su ubicación y plusvalía, por lo mismo los precios que se manejan son similares, para los inmuebles que se encuentran localizados en la misma ubicación y por lo tanto tienen la misma oportunidad de crecimiento o decrecimiento de la plusvalía, haciendo la diferencia, la condición en que se encuentre el inmueble, para lo cual, el mantenimiento y remozamiento es constante. Adicionalmente, para el caso de los locales comerciales, apartamentos, bodegas y oficinas, las administraciones de estos condominios, exigen un mantenimiento mínimo y constantes remodelaciones a todos los propietarios de inmuebles.

3. Según las personas entrevistadas, no se tiene conocimiento de factores externos e históricos que puedan afectar las operaciones de la empresa.

4. En cuanto a la verificación de la estructura organizacional de la empresa, se solicitó el organigrama vigente, el cual fue proporcionado y se determinó que la misma es funcional para las operaciones comerciales que realiza la empresa, existiendo una adecuada segregación de funciones y jerarquía, cada uno de los colaboradores desempeña el puesto para el que fue contratado y que consta en el organigrama vigente.

## Resultados de auditorías realizadas:

Se realizó la verificación de los dictámenes de auditorías realizadas a la empresa en los últimos dos períodos contables, los cuales fueron emitidos por la firma independiente Maldonado & Maldonado que realizó la auditoría de los estados financieros de los períodos terminados el 31 de diciembre de 2004 y 2005, determinando que los estados financieros, presentaron razonablemente la situación financiera de Arrendamientos, S.A. por lo mismo, no emitieron recomendaciones sobre el control interno, ni existieron salvedades, revelaciones o deficiencias de control interno que tengan efecto sobre los rubros Inmuebles y Préstamos Bancarios, del balance general de Arrendamientos, Sociedad Anónima.

Lo que significa que los estados financieros presentados por Arrendamientos, Sociedad Anónima, reflejan la situación real actual de la empresa y que su administración brinda un grado de confiabilidad razonable, no existiendo situaciones desfavorables que ameriten su divulgación.

## Inmuebles

1. Se solicitó la integración de la cuenta Inmuebles y los ingresos mensuales que se obtienen mensualmente por el arrendamiento de los mismos, siendo lo siguiente:

Cantidad	Inmuebles	Costo individual	Costo Total	Fecha de adquisición	Renta mensual	Ingresos mensuales potenciales
10	Locales en centro comercial Cactus	175,000.00	1,750,000.00	01/01/2004	12,300.00	123,000.00
4	Oficinas en edificio Las Palmeras	225,000.00	900,000.00	31/12/2002	8,050.00	32,200.00
1	Terreno en Km 25 Ruta Interamericana	330,000.00	330,000.00	25/01/2000	25,850.00	25,850.00
3	Apartamentos en condominio Turquesa	500,000.00	1,500,000.00	15/09/2003	9,090.00	27,270.00
3	Bodegas en Complejo Industrial Tres Montes	475,000.00	1,425,000.00	15/09/2003	12,000.00	36,000.00
5	Locales comerciales Centro Comercial Bombon	225,000.00	1,125,000.00	18/10/2004	15,450.00	77,250.00
6	Bodegas en Complejo Las Vertientes	325,000.00	1,950,000.00	15/06/2005	12,050.00	72,300.00
1	Oficina en edificio Tornasol	320,000.00	320,000.00	20/12/2005	11,000.00	11,000.00
1	Lote en 4ta. Av. 1-14 zona 10	950,000.00	950,000.00	12/12/2003	35,000.00	35,000.00
1	Residencia en 4ta. Av. 1-28 zona 10	1,750,000.00	1,750,000.00	12/12/2003	12,000.00	12,000.00
	<b>Total</b>		<b>12,000,000.00</b>			<b>451,870.00</b>

2. Derivado de las visitas realizadas a cada uno de los inmuebles, se determinó lo siguiente:

La condición física de los locales, apartamentos, oficinas, bodegas y residencia, es adecuada al uso que actualmente le dan los arrendatarios, se observó que el mantenimiento es constantes, adicionalmente, se realizan las siguientes observaciones:

- ✓ Dos de los locales comerciales ubicados en Centro Comercial Cactus no están otorgados en arrendamiento actualmente, los contratos concluyeron el 30 de noviembre de 2005, actualmente están concluyendo los trabajos de remodelación, sin embargo derivado de que el centro comercial modificó el

área en que se encuentran ubicados, no es posible arrendarlos sino hasta aproximadamente 45 días.

- ✓ El terreno ubicado en Km. 25 Ruta Interamericana, está siendo utilizado para la construcción de una fábrica de motores industriales, dichos costos y gastos los está incurriendo el arrendatario empresa Motores, S.A., de conformidad con el contrato de arrendamiento, en el cual también se otorga la debida autorización para la construcción de tales trabajos por Arrendamientos, S.A.
- ✓ Con relación a las bodegas en Complejo Las Vertientes, se indagó en una bodega contigua que posee las mismas características y tamaño, la cual está desocupada y disponible para el arrendamiento con una renta mensual de Q16,800.00, mientras que Arrendamientos, S.A. cobra mensualmente Q12,050.00 por cada una de ellas, por lo que podría considerarse un incremento en la renta mensual, de conformidad con las condiciones de los contratos de arrendamiento.
- ✓ El inmueble identificado como Lote ubicado en 4ta. Avenida 1-14 zona 10 es utilizado como parqueo, el arrendatario indicó que negociará la remodelación de la pista que actualmente es de piedrin por loza de cemento y la construcción de un área techada, ya que los parqueos cercanos poseen toda esta infraestructura, y el hecho de que este parqueo no la posea puede influir en la afluencia de clientes, por lo que lo anterior puede incidir en costos para Arrendamientos, S.A., no obstante está establecido en el contrato de arrendamiento, que los gastos por este concepto corren por cuenta del arrendatario, este tiene la intención de negociar con la empresa dichas remodelaciones.
- ✓ De igual forma el arrendatario de la residencia ubicada en 4ta. Av. 1-28 zona 10 indicó que solicitará el cambio de las puertas exteriores que son de madera antigua, la instalación de una alarma y la ampliación del muro que divide la residencia del parqueo contiguo, derivado de que los empleados de la empresa que funciona en esta residencia, han manifestado cierta inseguridad por la gran afluencia de automóviles y personas al parqueo que también es propiedad de Arrendamientos, Sociedad Anónima, prefiere negociar estas adiciones al contrato que cancelarlo, por las operaciones que tiene en el edificio de enfrente en el cual tiene clientes y proveedores, lo anterior puede suponer costos y gastos por estas adiciones y remodelaciones para Arrendamientos, S.A.

3. Se determinó que las depreciaciones se calculan por el método de línea recta, utilizando el porcentaje indicado en la Ley del Impuesto Sobre la Renta del 5%, el valor de la tierra no es objeto de depreciación. Se realizó el cálculo de las

depreciaciones, sin determinarse diferencias materiales que puedan afectar el valor en libros registrado contablemente, el cual se considera razonable.

Inmuebles	Costo Total	Fecha de adquisición	Depreciación acumulada	Valor en libros
10 Locales en centro comercial Cactus	1,750,000.00	01/01/2004	122,500.00	1,627,500.00
4 Oficinas en edificio Las Palmeras	900,000.00	31/12/2002	94,500.00	805,500.00
1 Terreno en Km 25 Ruta Interamericana	330,000.00	25/01/2000	0.00	330,000.00
3 Apartamentos en condominio Turquesa	1,500,000.00	15/09/2003	118,125.00	1,381,875.00
3 Bodegas en Complejo Industrial Tres Montes	1,425,000.00	15/09/2003	112,218.75	1,312,781.25
5 Locales en Centro Comercial Bombon	1,125,000.00	18/10/2004	44,000.00	1,081,000.00
6 Bodegas en Complejo Las Vertientes	1,950,000.00	15/06/2005	32,000.00	1,918,000.00
1 Oficina en edificio Tornasol	320,000.00	20/12/2005	0.00	320,000.00
1 Lote en 4ta. Av. 1-14 zona 10	950,000.00	12/12/2003	0.00	950,000.00
1 Residencia en 4ta. Av. 1-28 zona 10	1,750,000.00	12/12/2003	122,500.00	1,627,500.00
<b>Total</b>	<b>12,000,000.00</b>		<b>645,843.75</b>	<b>11,354,156.25</b>

4. Arrendamientos S.A. posee la documentación legal que lo acredita como propietario de los inmuebles que tiene registrados en su contabilidad, en lo aplicable escrituras o facturas de compra.

5. Los seguros están contratados con Seguros de Guatemala, S.A., entidad que goza de buen prestigio, autorizada por la Superintendencia de Bancos.. Se verificaron las pólizas de seguro las cuales estarán vigentes hasta el 30 de noviembre de 2006, la cobertura de las mismas se considera adecuada en proporción a los riesgos a que pudieran estar expuestos los inmuebles, propiedad de Arrendamientos, Sociedad Anónima, entre ellos: incendio, terremoto, disturbios, explosiones, violencia común, accidentes, otros, siendo los porcentajes de cobertura los siguientes:

Incendio	80%
Terremoto	90%
Explosiones	70%
Violencia común	70%
Otros riesgos .	70%

6. Se determinó que los inmuebles de valor más significativo constituyen garantía de dos préstamos bancarios otorgados por Banco Agrícola, S.A. y Banco de Oriente, S.A., son los siguientes:

<i>Bienes hipotecados en Banco de Oriente, S.A.</i>	<i>Vencimiento</i>
Lote en 4ta. Av. 1-14 zona 10	01/02/2007
Residencia en 4ta. Av. 1-28 zona 10	01/02/2007

<i>Bienes hipotecados en Banco Agrícola, S.A.</i>	<i>Vencimiento</i>
Apartamentos en condominio Turquesa	01/08/2008
Bodegas en Complejo Industrial Tres Montes	01/08/2008
Locales comerciales Centro Comercial Bombón	01/08/2008
Bodegas en Complejo Las Vertientes	01/08/2008

Por lo anterior, dichos inmuebles no pueden ser enajenados mientras las hipotecas estén vigentes.

7. Se solicitó el servicio de la empresa Ingenieros & Arquitectos, S.A. para la realización de un avalúo comercial de algunos de los inmuebles, los resultados son los siguientes:

Cantidad	Costo Original	Valor en libros	Valuación al 31/12/2005	Diferencia
1 Terreno en Km 25 Ruta Interamericana	330,000.00	330,000.00	650,000.00	320,000.00
3 Apartamentos en condominio Turquesa	1,500,000.00	1,381,875.00	1,455,000.00	73,125.00
3 Bodegas en Complejo Industrial Tres Montes	1,425,000.00	1,312,781.25	1,350,000.00	37,218.75
6 Bodegas en Complejo Las Vertientes	1,950,000.00	1,918,000.00	2,100,000.00	182,000.00
1 Residencia en 4ta. Av. 1-28 zona 10	1,750,000.00	1,627,500.00	1,750,000.00	122,500.00
<b>Total</b>	<b>6,955,000.00</b>	<b>6,570,156.25</b>	<b>7,305,000.00</b>	<b>734,843.75</b>

Derivado de la verificación del informe de valuación presentado, se determinaron valores mayores en valor de mercado de cada uno de los inmuebles que fueron valuados.

La diferencia de Q 320,000.00 determinada entre el valor en libros registrado y el valor de mercado del inmueble identificado como Terreno en Km. 25 Ruta Interamericana, deriva de los trabajos de construcción de la fábrica de motores que el arrendatario actualmente está realizando en dicho inmueble, los cuales, según estipula el contrato de arrendamiento, corren por cuenta del mismo y al momento de finalizar el plazo del contrato, no se hará reembolso alguno, por lo que puede considerarse registrar contablemente el valor considerado actual de mercado de Q 650,000.00.

La empresa no ha realizado otras valuaciones, sino únicamente la que se realizaron para efectos de obtener préstamos bancarios, las cuales constan en cada una de las entidades bancarias que los otorgaron y las mismas no han sido registradas contablemente.

8. Se verificaron los contratos de arrendamiento suscritos entre Arrendamientos, S.A. y cada uno de sus clientes, se realizó un extracto de las cláusulas más importantes, las cuales fueron incluidas en el anexo al presente resumen ejecutivo.



## Préstamos Bancarios

1. Se solicitó confirmación de los saldos a los acreedores de los préstamos bancarios registrados, los resultados fueron los siguientes:

Acreeedor	Monto Original	Saldo según contabilidad al 31/12/2005	Saldo según confirmaciones de acreedores	Diferencia
Banco de Oriente, S.A.	2,500,000.00	861,534.39	861,534.39	0.00
Banco Agrícola	5,450,000.00	3,612,065.61	3,612,065.61	0.00
Edgar Miguel Ortiz	1,750,000.00	788,734.63	788,734.63	0.00
Nery Rios	2,600,000.00	903,842.46	903,842.46	0.00
<b>Total</b>	<b>12,300,000.00</b>	<b>6,166,177.09</b>	<b>6,166,177.09</b>	<b>0.00</b>

Por lo anterior, se concluye que los saldos registrados contablemente, coinciden con los saldos confirmados por los proveedores al 31 de diciembre de 2005.

Para verificar el cumplimiento de la empresa Arrendamientos, S. A. a los contratos de préstamos bancarios y sus plazos, se, realizó el cálculo de los saldos de préstamos bancarios de conformidad con los datos consignados en los correspondientes contratos de préstamo analizados, determinándose lo siguiente:

Acreeedor	Monto Original	Saldo según contabilidad al 31/12/2005	Saldo según auditoría al 31/12/2005	Diferencia
Banco de Oriente, S.A.	2,500,000.00	861,534.39	861,534.39	0.00
Banco Agrícola	5,450,000.00	3,612,065.61	3,442,362.75	169,702.86
Edgar Miguel Ortiz	1,750,000.00	788,734.63	788,734.63	0.00
Nery Rios	2,600,000.00	903,842.46	903,842.46	0.00
<b>Total</b>	<b>12,300,000.00</b>	<b>6,166,177.09</b>	<b>5,996,474.23</b>	<b>169,702.86</b>

Con el Banco Agrícola, el saldo vigente debería ser Q 3,442,362.75, la diferencia determinada, se deriva de que no se han cancelado las cuotas correspondientes a los meses de noviembre y diciembre de 2005, únicamente los intereses generados. Según verificación realizada al estado de cuenta al 20 de enero de 2006, esta situación persiste.

2. Según verificación de los contratos de préstamos, no existen restricciones adicionales impuestas por las entidades de bancarias que otorgaron los créditos, más que las aplicables a la hipoteca.

Por los préstamos concedidos por los señores Edgar Miguel Ortiz y Nery Rios, ambos accionistas de la empresa, no se solicitó garantía alguna.

## **Verificación de contingencias en las áreas de Inmuebles y Préstamos Bancarios**

En cuanto a contingencias fiscales, se determinó lo siguiente:

### **Inmuebles**

El inmueble identificado como Terreno en Km. 25 Ruta Interamericana, está registrado al valor de Q 330,000.00 el cual es su costo original, derivado de que no se ha depreciado porque se ha considerado únicamente el valor de la tierra.

La empresa Motores, S.A., actual arrendatario del terreno, está realizando la construcción de instalaciones para la fábrica de motores que funciona en dicho sitio contando con la autorización del arrendador. Derivado de lo anterior, en el avalúo comercial realizado por la empresa Ingenieros & Arquitectos, S.A., se determinó que el valor de la propiedad aumentó en Q 320,000.00, siendo su valor comercial a la fecha de Q 650,000.00, esto derivado de la construcción y otros factores como ubicación, vía pública, servicios con que cuenta el sector, etc.

El contrato de arrendamiento con la empresa Motores, S.A. vence el 30 de junio de 2008.

Puede considerarse que al efectuar algún tipo de revisión, la Municipalidad de Guatemala, responsable de la recaudación del Impuesto Único Sobre Inmuebles, en este sector, determinó que debe realizarse el avalúo legal de la propiedad para determinar una nueva base para el cálculo de este impuesto, derivado de que actualmente en el valor registrado y declarado no se ha tomado en cuenta la construcción realizada y plusvalía adquirida.

### **Préstamos Bancarios**

Con relación a los préstamos bancarios, se determinó que los señores Edgar Miguel Ortiz y Nery Rios, accionistas de Arrendamientos, S.A., otorgaron préstamos a la empresa, sin solicitar ninguna garantía.

Hasta el 31 de diciembre de 2005, se les había cancelado las siguientes cantidades en intereses por el capital adeudado, sin efectuar ningún tipo de retención:

<b>Acreedor</b>	<b>Intereses</b>
Edgar M Ortiz	215,050.27
Nery Rios	313,891.75
<b>Total</b>	<b>528,942.02</b>

Debe considerarse que dichas personas no están sujetas a la fiscalización de la Superintendencia de Bancos, por lo anterior, Arrendamientos, S. A. debió retener el 10% del Impuesto Sobre Productos Financieros de conformidad con la ley aplicable, derivado de que según esta ley "Las personas individuales o jurídicas que paguen o acrediten en cuenta intereses de cualquier naturaleza a personas individuales o jurídicas que no están sujetas a la fiscalización de la Superintendencia de Bancos, retendrán el 10% con carácter de pago definitivo del impuesto"

En caso de realizarse auditoría fiscal por parte de la Superintendencia de Administración Tributaria que es el ente fiscalizador, podría considerarse el cobro del 10% de los intereses que se hayan pagado a estas personas, en calidad de Impuesto Sobre Productos Financieros, así como multa del 100% del impuesto omitido, intereses y mora.

### **RECOMENDACIÓN.**

De realizarse la transacción de compra del 45% de las acciones de la empresa Arrendamientos, Sociedad Anónima, se recomienda incluir en el contrato final, una cláusula de salvaguarda, derivado de posibles contingencias que pudieran llegar a realizarse, de hechos que no hayan sido divulgados por parte de la administración de Arrendamientos, Sociedad Anónima, o que no sean detectados en la evaluación que para el efecto haya realizado el posible comprador.

**ANEXO AL RESUMEN EJECUTIVO  
EXTRACTO DE PRINCIPALES CLAUSULAS DE CONTRATOS DE  
ARRENDAMIENTO SUSCRITOS ENTRE ARRENDAMIENTOS, S.A. Y SUS  
CLIENTES.**

- 1 Se manifiesta que el inmueble de que se trate es propiedad de Arrendamientos, S.A., se detallan las características de cada uno de ellos.
- 2 Se indica el plazo del contrato de arrendamiento y el vencimiento del mismo, adicionalmente, se establece que en caso de prórroga, ésta deberá realizarse mediante escritura pública, dando aviso de la misma al arrendador con un mes de anticipación.
- 3 Se estipula el monto de la renta y el plazo para el pago anticipado de la misma.
- 4 Los servicios de teléfono, agua potable, cable, extracción de basura y otros, corren por cuenta del arrendatario.
- 5 Se establece el destino que el arrendatario debe darle al inmueble arrendado y se prohíbe darlo otro u otros usos.
- 6 Consta en el contrato de arrendamiento, el monto que el arrendatario hace entrega al arrendador en calidad de garantía para garantizar los pagos de servicios mencionados y otros.
- 7 Se estipulan prohibiciones para el arrendatario, como introducir sustancias inflamables, corrosivas o explosivas, así como la tenencia instrumentos o bienes que sean prohibidos por la ley o que pongan en riesgo el inmueble, las personas que lo utilizan o vecinos, siendo en este caso el arrendatario responsable por daños o perjuicios que pueda causar.
- 8 Las pinturas, reparaciones locativas y mejoras de cualquier naturaleza que el arrendatario desee efectuar en el inmueble para su aprovechamiento, comodidad o lucimiento, que se adhieran al piso, paredes, cielo, en el interior, exterior del inmueble serán por su cuenta y al vencerse el plazo del arrendamiento podrán retirarse solo si fuera posible su separación sin afectar la estructura del inmueble, las que afectaren el inmueble con su separación no podrán retirarse y quedaran en beneficio del bien, sin obligación del pago compensatorio alguno salvo que se pactara otra cosa con el arrendador.

- 9 El arrendatario deberá dar autorización por escrito para cualquier mejora que se pretenda hacer y si se incumpliere con dicha autorización, las adiciones o modificaciones que se hagan quedarán en beneficio del inmueble, sin que se puedan retirar y sin obligación por parte del arrendatario de hacer pago compensatorio alguno. En lo no previsto para esta materia se estará a lo que establece el código civil en caso necesario.
- 10 Se establece que el contrato se considera vencido por falta de pago de una de las mensualidades o renta en la forma, lugar y tiempo convenido o la falta de pago de los servicios instalados en el inmueble o el incumplimiento por parte del arrendatario de cualquiera de las obligaciones contraídas.
- 11 Consta en el contrato, la condición en la cual son entregados los inmuebles al inicio de la vigencia.
- 12 Se le permitirá al arrendador el ingreso al inmueble cuando así lo decida, con el objeto de constatar el cumplimiento de las obligaciones

## GLOSARIO

- ✓ Auditoría: el objetivo de una auditoría de estados financieros es hacer posible al auditor el expresar una opinión sobre si los estados financieros están preparados, respecto de todo lo sustancial, de acuerdo con Normas Internacionales de Contabilidad y las políticas de la empresa.
- ✓ Arrendamiento: convenio contractual celebrado entre un arrendador y un arrendatario. Dicho convenio confiere al arrendatario el derecho de usar bienes específicos propiedad del arrendador durante un período determinado a cambio de pagos periódicos.
- ✓ Arrendador o arrendante: es el propietario del bien mueble o inmueble objeto de arrendamiento.
- ✓ Arrendatario: persona que utiliza el bien dado en arrendamiento a cambio de un pago periódico fijo y por un tiempo determinado.
- ✓ Dictamen: Es el documento que contiene la opinión escrita de un Contador Público y Auditor sobre los estados financieros como un todo.

## **CONCLUSIONES**

1. La adquisición de una empresa o una fusión, representan riesgos y oportunidades, de la misma forma que la actividad diaria de cualquier empresa, por lo mismo, se hace necesario hacer una valoración de dichos riesgos y oportunidades, es ahí en donde los inversionistas pueden requerir los servicios del Contador Público y Auditor, para la realización de una revisión de negocios que proporcione información valiosa necesaria para determinar el precio final de la compra o decisión de la fusión.
2. En una revisión de negocios o due diligence, el Contador Público y Auditor determina el alcance y procedimientos necesarios para la evaluación de la empresa objeto de posible compra o fusión, en base a los objetivos que pretenda alcanzar el cliente que lo contrata.
3. En la carta compromiso que se firma como acuerdo de ambas partes, el Contador Público y Auditor deja implícitos los términos y condiciones de la realización del trabajo, así como su responsabilidad y la del cliente.
4. En el trabajo de revisión de negocios, el informe emitido por el auditor, independientemente del resultado obtenido, no determina que se realice o no la inversión, pues esta responsabilidad recae directamente en el cliente que lo contrata.
5. El informe que emite el Contador Público y Auditor en una revisión de negocios, es de uso exclusivo para el cliente que lo contrata, y para su divulgación o presentación a terceras personas, el cliente debe solicitar autorización del profesional de la auditoría.

## RECOMENDACIONES

1. Previo a la adquisición o fusión de una empresa, es recomendable realizar una revisión del negocio que permita conocer los riesgos y oportunidades que ofrece esa transacción, siendo el Contador Público y Auditor uno de los profesionales que, en cuanto a campos de su actuación puede realizar este servicio especial.
2. El Contador Público y Auditor, debe indicar claramente al cliente que lo contrata desde el inicio de la revisión del negocio, cual es el tipo de informe que emitirá, en relación a los procedimientos aplicados y a los resultados obtenidos.
3. El Contador Público y Auditor, en la carta compromiso debe indicar claramente cual es el alcance y procedimientos que utilizará en la revisión de negocios y que el trabajo se realizará, es en base a la solicitud del cliente que contrata el servicio. Asimismo, el profesional de la auditoría, en la carta compromiso delimita su responsabilidad y la del cliente.
4. En el informe que se emite con relación a una revisión de negocios, el Contador Público y Auditor, debe limitarse a informar los hallazgos que constituyen el resultado del trabajo desempeñado, pues es el cliente quien decide realizar o no la transacción de compra o fusión.
5. Se recomienda que para los informes que emita el Contador Público y Auditor, con relación a una revisión de negocios o due diligence, se incluya claramente la indicación de quienes son los usuarios autorizados de dicho informe.



## BIBLIOGRAFÍA

1. Chajón, Loyda. Due Diligence, Un Enfoque Financiero Tesis Contador Público y Auditor. Universidad Francisco Marroquín. 2003. 98 páginas.
2. Colegio de Profesionales de Ciencias Económicas. Normas de Ética Profesional para los graduados de Contaduría Pública y Auditoría. 1991. 12 páginas.
3. Comité Internacional de Prácticas de Auditoría. Norma Internacional de Auditoría número 920 "Trabajos para realizar procedimientos convenidos respecto de información financiera". Quinta edición. Agosto 2000. 14 páginas.
4. Comité Internacional de Prácticas de Auditoría. Normas Internacionales de Auditoría. Quinta edición. Agosto 2000. 744 páginas.
5. Congreso de la República de Guatemala. Código de Comercio. Decreto número 2-70. 277 paginas.
6. Congreso de la República de Guatemala. Ley de Colegiación Profesional Obligatoria. Decreto número 72-2001. 12 páginas.
7. Instituto Guatemalteco de Contadores Públicos y Auditores. Normas de Auditoría No. 1-18, recopilación 1992. 35 páginas.
8. Microsoft ® Encarta ® Biblioteca de Consulta 2003. © 1993-2002 Microsoft Corporation. Reservados todos los derechos.
9. Polanco, Juan Pablo. Presentación, Convención de estudiantes de Contaduría Pública y Auditoría, Due Diligence Fiscal. Septiembre 2005