



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

Gerencia de Sociedades de Auditoría

“Año de la Infraestructura para la Integración”

CONCURSO PÚBLICO DE MÉRITOS N° 03-2005-CG

Información General de la Entidad

Razón Social

INMOBILIARIA MILENIA S.A. (INMISA)

R.U.C. : N° 20499141051

Representante Legal : Héctor Díaz Muñante – Gerente General (e)

Domicilio Legal

Dirección : Av. Camino Real N° 348, Oficina 601, San Isidro.

Teléfono : 221 7827 222 0387

Fax : 222 2819

I. TÉRMINOS DE REFERENCIA

a. Antecedentes de la entidad

- a) INMISA, es una Empresa de Economía Mixta que pertenece al ámbito de la Actividad Empresarial del Estado de conformidad a la Ley N° 24948 (Ley de la Actividad Empresarial del Estado).
- b) La constitución social de INMISA se enmarca dentro de la LEY DE PROMOCION DE LA INVERSION PRIVADA DE LAS EMPRESAS DEL ESTADO (Decreto Legislativo N° 674). Dicha norma surgió al amparo de la Ley N° 25327 mediante el cual el Congreso de la República delegó facultades legislativas al Poder Ejecutivo para que, mediante Decretos Legislativos norme, entre otros aspectos, el fomento de la inversión privada.
- c) El Comité Especial de Promoción a la Inversión Privada (CEPRI) de Popular y Porvenir Compañía de Seguros, plantea a la Comisión de Promoción de la Inversión Privada (COPRI) la necesidad de escindir de la Compañía un conjunto de activos inmobiliarios, para facilitar la venta de la misma. La COPRI por acuerdo del 1 de diciembre de 1999 autoriza la escisión propuesta.
- d) INMISA se creó el 29 de marzo del 2000, cuando la Junta General de Accionistas de Popular y Porvenir Cia. De Seguros acordó la creación de una nueva sociedad beneficiaria y receptora del bloque patrimonial segregado de la compañía de seguros. El bloque patrimonial aludido es conformado por un conjunto de 17 inmuebles cuyo valor ascendía a la suma de S/. 33 007 125,00 (Treinta y tres Millones Siete Mil Ciento Veinticinco y 00/100 Nuevos Soles). En la misma ocasión, se aprobó el pacto social y los Estatutos de la nueva empresa.

- e) Desde abril hasta octubre del 2000, INMISA realizó sus operaciones a través de un Convenio de Administración y Gerencia suscrito con Popular y Porvenir Compañía de Seguros S.A., el mismo que en los meses de noviembre y diciembre se ciñó a uno de Gerencia. A partir del mes de Enero del año 2001, el Directorio de INMISA designó como Gerente (e) al Sr. Héctor Díaz Muñante.
- f) INMISA se constituyó por escritura pública de fecha 4 de octubre del 2000 y escritura pública complementaria del 16 de octubre del 2000, ante el Notario de Lima Dr. Jorge Gonzáles Loli y, fue inscrita en la Partida N° 11224973 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima y Callao.
- g) El 98,2% de las acciones de INMISA son de propiedad del Ministerio de Economía y Finanzas, representado por el Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado (FONAFE), y el 1,8% de las acciones restantes pertenece a un grupo de 117 accionistas privados.
- h) El Capital Social de la Empresa al 31 de diciembre del 2003 asciende a S/. 33 650 miles de nuevos soles, íntegramente suscrito y pagado, y representado por 33 650 488 acciones comunes de un Valor Nominal de Un Nuevo Sol (S/. 1,00) cada una.
- i) El actual Directorio de INMISA, está integrado por las siguientes personas:
 Presidente:
 Sr. Luis Hidalgo Viacava (desde el 21 de febrero del 2001)
 Directores:
 Sra. Aída Amézaga Menéndez (desde el 25 de febrero del 2003)
 Sr. Oscar Ballón Vargas (desde el 21 de febrero del 2001)
 Sr. Marcelino Cárdenas Torres (desde el 03 de octubre del 2001)
 Sr. Adolfo Cueto Burneo (desde el 03 de octubre del 2001)
- j) Gerente (e):
 Sr. Héctor Díaz Muñante (desde el 03 de enero del 2001)
- k) El Objeto social de INMISA es:
 Ceder temporalmente el uso, usufructo o posesión de los bienes inmuebles, mediante cualquier modalidad contractual; así como, enajenar los mismos, bajo cualquier título. Asimismo, podrá realizar cualquier otro acto o negocio relacionados con el objeto principal y que coadyuven a la realización de sus fines.
- l) La empresa conforme a la Clasificación Industrial Internacional Uniforme - Revisión 3 (C.I.I.U. Rev. 3) de las Naciones Unidas, está clasificada en la clase: K.70.701.7010. (Venta, Alquiler y operaciones conexas de inmuebles).

b. Descripción de las actividades principales bajo examen

- Opinión a los Estados Financieros.
- Opinión a los Estados Presupuestarios.
- Convenio de Gestión 2005
- Aspectos Tributarios
- Examen Especial sobre cumplimiento de las obligaciones establecidas por la Contaduría Pública de la Nación.
- Examen Especial sobre Control Interno (I y II Semestre 2005).
- Evaluación:
 - Sistema Informático y Software.
 - Adquisición de Bienes y Servicios.
 - Convenios suscritos.
 - Procesos legales.

c. Áreas críticas a evaluar

Los auditores externos durante la fase de planeamiento deberán efectuar procedimientos para identificar las áreas críticas a evaluar, definiendo el tipo de pruebas a aplicar las que serán desarrolladas en el Memorando de Planeamiento.

d. Alcance y período de la auditoría

d.1 Tipo de Auditoría

- a) Financiera – Operativo
- b) Examen Especial sobre cumplimiento de obligaciones establecidas por la Contaduría Pública de la Nación Ejercicio 2005.
- c) Examen Especial sobre Control Interno Ejercicio 2005 (I y II Semestre)

d.2 Período de la Auditoría

Ejercicio Económico 2005.

e. Objetivo de la auditoría

Objetivos de la Auditoría Financiera

Objetivo General

- e.1 Emitir opinión sobre la razonabilidad de los Estados Financieros e Información Complementaria, preparados por Inmobiliaria Milenia S.A. - INMISA al 31.DIC.2005, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados y disposiciones legales vigentes.

Objetivos Específicos

- e.1.1 Determinar si los estados financieros preparados por la entidad, presentan razonablemente su situación financiera, los resultados de sus operaciones y flujo de efectivo, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados.

Objetivos del Examen Especial a la Información Presupuestaria

Objetivo General

- e.2 Emitir opinión sobre la razonabilidad de la información presupuestaria preparada por Inmobiliaria Milenia S.A. - INMISA al 31.DIC.2005 para la Cuenta General de la República, en cumplimiento a lo establecido en la Directiva N° 013-2001-CG/B340, aprobada mediante Resolución de Contraloría N° 117-2001-CG de 27.JUL.2001.

Objetivos Específicos

- e.2.1 Evaluar la aplicación del cumplimiento de la normativa vigente en las fases de programación, formulación, aprobación, ejecución y evaluación del presupuesto institucional teniendo en cuenta las medidas complementarias de austeridad o restricción del gasto público.
- e.2.2 Establecer el grado de cumplimiento de los objetivos y metas previstos en el presupuesto institucional, concordantes con las disposiciones legales vigentes.

Objetivo sobre cumplimiento del Convenio de Gestión 2005

Objetivo General

- e.3 Establecer y certificar si INMISA ha cumplido con presentar el reporte final y si la Meta para determinar el porcentaje de cumplimiento de los indicadores están de acuerdo a los compromisos asumidos en el Convenio de Gestión 2005 y si a través de éstos se logró resultados concretos.

Objetivo Específico

- e.3.1 Evaluar el cumplimiento del Convenio de Gestión 2005, en el periodo enero a diciembre 2005 y en particular examinar el comportamiento de los indicadores en los cuatro (4) trimestres del año 2005, de acuerdo a lo establecido en las Normas para el Seguimiento y Control de los Convenios de Gestión 2005.

Objetivo sobre aspectos Tributarios

- e.4 Emitir un Informe Tributario, para lo cual deberá revisar los aspectos tributarios formales y sustanciales a los que está sujeto INMISA en el ejercicio gravable 2005, y opinar sobre la razonabilidad de su cumplimiento y controles establecidos, de conformidad con los principios de Contabilidad generalmente aceptados y disposiciones tributarias vigentes, debiendo:
 - e.4.1 Determinar que los impuestos que afectan a la empresa estén debidamente definida la materia gravable, así como el cálculo.
 - e.4.2 Determinar si la base imponible de los tributos a cargo de la empresa es la adecuada.
 - e.4.3 Determinar si los tributos a cargo de la empresa han sido oportunamente cancelados al Fisco.
 - e.4.4 Opinar sobre los procesos derivados de impugnaciones ante la

administración tributaria que INMISA ha interpuesto durante el ejercicio 2005.

- e.4.5 Verificar las provisiones al término del ejercicio, con la finalidad de evitar contingencias tributarias futuras.

Objetivo del Examen Especial sobre cumplimiento de las obligaciones establecidas por la Contaduría Pública de la Nación, Ejercicio 2005

- e.5 Emitir opinión sobre el cumplimiento de lo dispuesto en la Directiva de Gestión y Proceso Presupuestario de las Empresas bajo el ámbito del FONAFE para el año 2005. Capítulo I de la Ejecución Presupuestaria.

Objetivo del Examen Especial sobre Control Interno (I y II Semestre 2005)

- e.6 Emitir Informes Semestrales sobre la Evaluación de la implantación, funcionamiento y efectividad del Sistema de Control Interno en las áreas administrativas y en aquellas actividades vinculadas directamente con la misión y objetivos de la entidad, identificando y determinando el grado de solidez, eficiencia y eficacia de los controles clave que aseguren a la entidad al cumplimiento de sus objetivos y metas.

Objetivo sobre aspectos operativos

- e.7 Evaluar la gestión de la entidad en cuanto al cumplimiento de las metas y objetivos previstos y resultados esperados, de acuerdo a lo establecido en la Directiva N° 013-2001-CG/B340, aprobada mediante Resolución de Contraloría N° 117-2001-CG de 27.JUL.2001 y Directiva de Gestión y Proceso Presupuestario de las Empresas Bajo el Ámbito de FONAFE, aprobada mediante Acuerdo de Directorio N° 001-2004/001-FONAFE.
- e.8 Evaluar si el Sistema Informático y Software con que cuenta la Entidad se adecua a sus requerimientos, verificando que las diferentes unidades operativas y/o gerencias se encuentren interconectadas, a fin de que exista un óptimo aprovechamiento del Sistema.
- e.9 Evaluar la adquisición de bienes y servicios efectuados con o sin proceso licitatorio (incluyendo los sujetos a exoneración), a fin de verificar su sustento legal y contractual, y si fueron efectuados en términos de transparencia, economía y oportunidad, y si los mismos son utilizados para los fines que fueron previstos y se encuentran en condiciones adecuadas que no signifiquen riesgo de deterioro o despilfarro.
- e.10 Evaluar si los Convenios suscritos por INMISA se han efectuado en concordancia a la normativa legal aplicable, y que se hayan ejecutado conforme a los términos que en ellos se han estipulado.
- e.11 Evaluar el estado situacional de los procesos legales iniciados por la Entidad o en contra de ella, estableciendo el grado de contingencia que se deriven de ellos, así como las erogaciones por esos servicios.

- e.12 Evaluar el seguimiento a la implementación de las recomendaciones de las auditorías financiero-operativas realizadas por los Órganos que conforman el Sistema Nacional de Control, según lo establecido por la Directiva N° 014-2000-CG/B150 aprobada por la Resolución de Contraloría N° 279-2000-CG de 29.Dic.2000.

f. Informes de auditoría

Al término de la auditoría, la Sociedad presentará al titular de la entidad examinada los siguientes ejemplares debidamente suscritos, sellados y visados en cada folio, dentro de los plazos señalados en el contrato:

- Seis (06) ejemplares del Informe Corto Auditoría Financiera.
- Seis (06) ejemplares del Informe Largo de Auditoría Financiera y aspectos operativos.
- Seis (06) ejemplares del Informe del Examen Especial a la Información Presupuestaria.
- Seis (06) ejemplares del Informe sobre el cumplimiento del Convenio de Gestión 2005.
- Seis (06) Ejemplares del Informe Tributario.
- Seis (06) Ejemplares del Informe Examen Especial sobre obligaciones establecidas por la Contaduría Pública de la Nación.
- Seis (06) Ejemplares del Informe Examen Especial de Control Interno I y II Semestre 2005.

Asimismo, deberán elevar en forma simultánea a la Contraloría General, un (01) ejemplar de cada informe emitido, adjuntando un disquete 3.5 H.D. versión Word For Windows, conteniendo los informes desarrollados.

Adicionalmente, deberá remitir al titular de la Entidad y a la Contraloría General, un disquete conteniendo el Resumen del Informe de Auditoría en el Sistema de Auditoría Gubernamental – SAGU, según corresponda en cumplimiento de la Directiva N° 009-2001-CG/B180, aprobada por Resolución de Contraloría N° 070-2001-CG de 30.MAY.2001.

II. CARACTERÍSTICAS DEL TRABAJO

a. Lugar y fecha de inicio de la auditoría

La auditoría se inicia previa suscripción del Contrato de Locación de Servicios Profesionales en la Sede de INMISA, el día de la firma del Acta de Instalación de la Comisión de Auditoría.

b. Plazo de realización de la auditoría y fecha de entrega de informes por la Sociedad.

La entrega de los informes deberá efectuarse en el siguiente plazo:

- b.1 Informe Corto de Auditoría Financiera: **17.FEB.2006**
- b.2 Informe Largo de Auditoría Financiera y aspectos operativos: **17.FEB.2006**
- b.3 Informe del Examen Especial a la Información Presupuestaria: **17.FEB.2006**

- b.4 Informe sobre el cumplimiento del Convenio de Gestión 2005: **17.FEB.2006**
- b.5 Informe Tributario: **17.FEB.2006**
- b.6 Informe del Examen Especial sobre obligaciones establecidas por la Contaduría Pública de la Nación: **17.FEB.2006**
- b.7 Informe del Examen Especial sobre Control Interno Ejercicio 2005:
 - b.7.1 Informe del Primer Semestre: **15.AGO.2005**
 - b.7.2 Informe del Segundo Semestre: **31.ENE.2006**

c. Fecha de Entrega de información

La información financiero – operativa requerida en las visitas interinas y final será entregada a requerimiento por escrito de los auditores.

Los Estados Financieros, Notas, Anexos e Información Complementaria y Presupuestaria en general al 31 de diciembre de 2005, serán entregados a la Sociedad de Auditoría a más tardar el 18 de enero de 2006.

Exámenes Semestrales sobre Control Interno, serán entregadas:

- Información del I Semestre: el 19 de julio de 2005
- Información del II Semestre: el 18 de enero de 2006

d. Costo de la Auditoría

El costo de la auditoría solicitada comprende:

Retribución Económica	S/.	25,000.00
Impuesto General a las Ventas (IGV)	S/.	4,750.00
TOTAL	S/.	29,750.00

Son: Veintinueve mil setecientos cincuenta y 00/100 Nuevos Soles.

La Sociedad de Auditoría señalará en su propuesta la forma de pago de la retribución económica conforme al siguiente detalle:

- 50% de adelanto de la retribución económica, previa presentación de carta fianza.
- 50% restante de la retribución económica se cancela a la presentación de todos los informes de auditoría.

e. Conformación del Equipo de Auditoría

Los Auditores integrantes del equipo de Auditoría propuesto deben contar con experiencia y capacitación en auditoría, requiriéndose que el Supervisor y el Jefe de Equipo sean de condición permanente en la Sociedad.

Los mismos que desarrollaran sus labores en el horario normal de las actividades de la entidad.

f. Requerimiento de especialistas

El equipo auditor debe contar con el siguiente especialista, quien acreditará experiencia y capacitación afines a su profesión:

- Un (01) Abogado.

g. Presentación del Plan de Auditoría y Programa de Auditoría

La Sociedad debe remitir a la Contraloría General el plan y programa de auditorías ajustadas en base al diagnóstico, análisis de riesgos de auditoría realizado, determinación de criterios de materialidad, alcance y ámbito geográfico, así como la determinación de objetivos específicos, cronograma de ejecución, en un plazo de quince (15) días calendario contados desde la fecha de inicio de la auditoría. Dicha información también se entrega en dispositivo de almacenamiento magnético o digital.

h. Garantías Aplicables al Contrato

Los auditores otorgarán a favor de INMISA:

- A la firma del Contrato, una Carta Fianza incondicional, irrevocable, solidaria y de realización automática en el país a solo requerimiento de la entidad, sin beneficio de excusión, emitida por Institución Bancaria o Financiera autorizada por la Superintendencia de Banca y Seguros por el 20% del monto total del Contrato (retribución económica, IGV y gastos); válida hasta (60) días calendario después de la entrega del último informe de auditoría del periodo examinado.
- De ser el caso, en su oportunidad otra Carta Fianza en las mismas condiciones, por el equivalente al monto de adelanto de la retribución económica más IGV, válida hasta la fecha de entrega del último informe de auditoría del periodo examinado.

i. Reembolso de Gastos de Publicación

La Sociedad que obtenga la designación deberá abonar en la Tesorería de la Contraloría General o mediante depósito bancario dentro de los diez (10) días calendario de publicada la resolución, la parte proporcional del importe de los gastos de publicación (CONVOCATORIA) del presente Concurso, que será fijado de acuerdo al monto de la retribución económica de cada auditoría adjudicada de conformidad con lo establecido en el Art. 43° del Reglamento para la Designación de Sociedades de Auditoría.

j. Aspectos de Control

Si durante la ejecución de la auditoría se evidencian indicios razonables de la comisión de delito así como excepcionalmente, la existencia de perjuicio económico no sujeto a recupero administrativo, la comisión auditora, en cautela de los intereses del Estado y sin perjuicio de la continuidad de la respectiva acción de control, comunicará a la Contraloría General de la República los hechos detectados, acompañando la documentación sustentatoria, para su evaluación y acciones pertinentes.

El desarrollo de la Auditoría; así como, la evaluación del Informe resultante, se debe efectuar de acuerdo a la normativa vigente de control. La Contraloría General, de acuerdo al Art. 24°, de la Ley N° 27785 - Ley Orgánica del Sistema Nacional de Control y de la Contraloría General de la República, podrá disponer su reformulación, cuando su elaboración no se haya sujetado a la normativa de control.

Normas mínimas a ser aplicadas en la auditoría:

- Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas –NAGAs.
- Normas Internacionales de Auditoría –NIAS, en especial el Tema 510 – Trabajos Iniciales – Balance de Apertura, para la validación de los saldos iniciales del período auditado.
- Normas de Auditoría Gubernamental – NAGU, aprobada con Resolución de Contraloría N° 162-95-CG de 22.SET.95 y sus modificatorias.
- Manual de Auditoría Gubernamental – MAGU, aprobada con Resolución de Contraloría N° 152-98-CG de 18.DIC.98.
- Directiva N° 013-2001-CG/B340, aprobada con Resolución de Contraloría N° 117-2001-CG de 27.JUL.2001.
- Guías de Auditoría y Disposiciones de Control emitidas por la Contraloría General de la República.

Asimismo, la Contraloría General puede efectuar, en cualquier momento y en forma inopinada, visitas de trabajo a la entidad examinada y/o a las sociedades con los fines de supervisión de auditoría.

k. Representante

De acuerdo a lo previsto en el Artículo 24° del Reglamento de Designación de Sociedades de Auditoría, aprobado por la Resolución de Contraloría N° 140-2003-CG, se designa como Coordinador General ante la Contraloría General de la República, al **Sr. Héctor Díaz Muñante**, Gerente (e).

Dicho representante se encargará igualmente de visar las credenciales que sean presentadas por las Sociedades al momento de visitar la entidad, para cuyo efecto se otorgarán las facilidades del caso.

Nota.- Los Anexos N° 01 y 02 serán entregados con la Venta de Bases.