

Kilómetro 15.8 Carretera a El Salvador, Edificio Condado 4º. Nivel, Municipio de Santa Catarina Pinula,

Departamento de Guatemala

Tel: ( 502 ) 6628-4646 Fax: (502) 6628-4648

www.desarrollocom.gt

condadoconcepcion@icasa.com.gt

**PAGARES DICSA I**

**EMISION BURSATIL - Q.100,000,000.00**

*Lena Magaly Yantuche Osorio*

ABOGADA Y NOTARIA

#### BREVE HISTORIA Y ACTIVIDAD PRINCIPAL

Desarrollos Inmobiliarios Concepción, S.A., antes Central de Compras, S.A., fue constituida mediante escritura pública número 93 autorizada en esta ciudad por el notario Arnoldo Reyes Morales, el 05 de julio de 1974. Dicha escritura constitutiva ha sido modificada en 5 ocasiones. El detalle de dichas modificaciones se encuentra en el numeral "II.1.c.2" del presente prospecto. La constitución de la sociedad y todas sus modificaciones se encuentran inscritas en el Registro Mercantil General de la República bajo el número 2,653, folios 26 y 27 del libro 17 de Sociedades Mercantiles. La actividad principal de Desarrollos Inmobiliarios Concepción, S.A. es el desarrollo, administración y arrendamiento de inmuebles.

#### CARACTERÍSTICAS DE LA EMISION

**Tipo de valor:** Pagarés.

**Denominación:** La presente emisión se denomina "PAGARES DESARROLLOS INMOBILIARIOS CONCEPCION I".

**Clave de cotización:** PDICSA1.

**Moneda y monto:** La emisión de pagarés DESARROLLOS INMOBILIARIOS CONCEPCION I será por un importe máximo revolvente de CIENTO MILLONES DE QUETZALES (Q.100,000,000.00).

**Cantidad, importe y múltiplos de los pagarés:** El número de pagarés a emitir será indeterminado. Los pagarés que conforman la presente emisión tendrán un importe nominal mínimo de mil Quetzales (Q.1,000.00) y múltiplos de mil Quetzales (Q.1,000.00).

**Plazo de la emisión:** La emisión de pagarés DESARROLLOS INMOBILIARIOS CONCEPCION I es de 10 años contados a partir de la solicitud de la primera serie.

**Tasa de interés:** Los pagarés devengarán intereses a partir de la primera fecha de liquidación o "liquidación inicial" de cualquier título de cada serie, en tanto no sean amortizados. Devengarán un interés anual sobre su importe nominal, o en su caso, sobre el saldo adeudado, a partir de la fecha de liquidación o "liquidación inicial". La tasa de interés podrá ser fija, variable o mixta según lo indique la serie que se autorice. Dicha tasa, el procedimiento para determinarla, la forma de cálculo, su publicación, la periodicidad de pago y cualquier otra disposición relacionada con los intereses que devengan los pagarés de cada serie, serán fijados por la emisora, a través de su representante legal, al momento de solicitar la autorización para la emisión de una nueva serie. En consecuencia, las condiciones de los intereses únicamente podrán variar de acuerdo a los procedimientos establecidos por la emisora y autorizados por Bolsa de Valores Nacional, S.A. al momento de solicitar la serie. El pago de los intereses podrá pactarse mensual, bimensual, trimestral, semestral, anual o al vencimiento del plazo de la obligación. Los Pagarés Desarrollos Inmobiliarios Concepción I podrán ser amortizados en forma anticipada únicamente a solicitud de la emisora, quien amortizará la totalidad de los títulos de la serie o series que haya decidido pagar anticipadamente. La amortización anticipada de los pagarés podrá realizarse en una fecha en que los títulos paguen intereses y deberá comunicarse a la totalidad de tenedores de los títulos de la serie o series que se deseen amortizar anticipadamente en forma escrita a la dirección que dichos tenedores hayan consignado al momento de la inversión. Dicho aviso deberá darse con por lo menos 30 días calendario de anticipación a la fecha de la amortización anticipada.

#### CONDICIONES DE LA EMISION

**Legislación:** La presente emisión de Pagarés DESARROLLOS INMOBILIARIOS CONCEPCION I, es creada bajo la legislación guatemalteca.

**Revolvencia:** El monto de la emisión es revolvente.

**Suscripción:** No existe acuerdo de suscripción total ni parcial de la emisión con algún agente de bolsa; sin embargo, dependiendo de negociaciones especiales, puede llegarse a acuerdos de suscripción total o parcial con algún agente de bolsa de una o más series determinadas de pagarés.

**Forma de circulación:** Los pagarés se emitirán nominativos y se transmitirán mediante endoso e inscripción en el registro de la emisora.

**Fecha de autorización:** La emisión fue autorizada por el Consejo de Administración de Bolsa de Valores Nacional S.A. con fecha de de 2008 e inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías el de del año 2008 bajo el número .

**Firma de auditores:** Lara, Aranky, Ramos & Asociados, S.C, es la firma de auditoría externa independiente contratada por Desarrollos Inmobiliarios Concepción, S.A. y quien ha certificado los estados financieros adjuntos al presente prospecto.

**Proyecciones:** Se incluyen en la pagina 23 del presente prospecto proyecciones que generará el negocio a corto y mediano plazo.

**Calificación de riesgo:** No se ha emitido calificación de riesgo alguna sobre la entidad emisora ni sobre la presente emisión.

EL EMISOR, A TRAVÉS DE SU REPRESENTANTE LEGAL, CERTIFICA QUE LOS DATOS CONTENIDOS EN EL PRESENTE PROSPECTO SON CONFORMES CON LOS REGISTROS CORRESPONDIENTES Y CON LA INFORMACIÓN DISPONIBLE A LA FECHA, TAMBIEN DECLARA QUE NO HAY OMISIONES QUE INCIDAN EN LA INTEGRIDAD DE LA INFORMACION CONTENIDA Y QUE LA EMISION NO INFRINGE NINGUNA DE LAS DISPOSICIONES, REGLAMENTOS O LEYES DE LA REPUBLICA DE GUATEMALA QUE FUEREN APLICABLES.

LA PRESENTE EMISION CONTIENE FACTORES DE RIESGO QUE ES IMPORTANTE SEAN DE CONOCIMIENTO DEL INVERSIONISTA. EL DETALLE DE LOS MISMOS SE ENCUENTRA CONTENIDO EN EL PUNTO 2 DEL PRESENTE PROSPECTO, PÁGINA 6.

LA INSCRIPCION DE LA COTIZACION EN LA BOLSA DE VALORES NACIONAL, S.A. DE ESTA EMISION, NO CERTIFICA LA BONDAD DEL INSTRUMENTO O LA SOLVENCIA DE LA EMISORA.

LOS VALORES DESCRITOS EN EL PRESENTE PROSPECTO ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE PODRÁN SER NEGOCIADOS EN BOLSA DE VALORES NACIONAL, S.A., SIEMPRE Y CUANDO EL EMISOR O LA EMISION SE ENCUENTRE ACTIVA O VIGENTE.

BOLSA DE VALORES NACIONAL, S.A. NO ES RESPONSABLE POR EL CONTENIDO DE LA INFORMACION PRESENTADA POR EL EMISOR EN ESTE PROSPECTO NI POR EL CONTENIDO DE LA INFORMACION DE ACTUALIZACIÓN A QUE DICHO EMISOR QUEDA SUJETO EN VIRTUD DE DISPOSICIONES LEGALES, CONTRACTUALES Y REGLAMENTARIAS.

ESTE PROSPECTO CONTIENE PROYECCIONES FINANCIERAS PREPARADAS POR LA ENTIDAD EMISORA CON BASE A SUPUESTOS QUE SE PRESENTAN CON EL UNICO PROPÓSITO DE ILUSTRACION PARA EL INVERSIONISTA, POR LO QUE LAS MISMAS NO CONSTITUYEN UNA ASEVERACION EN FIRME SOBRE UNA EVOLUCIÓN FUTURA DETERMINADA. DICHAS PROYECCIONES SE ENCUENTRAN EN LA PAGINA 23 DEL PRESENTE PROSPECTO.

ESTA EMISION NO ESTA SUJETA A TIPO ALGUNO DE ACUERDO, CONDICIONANTE O ACUERDO COMPROMISORIO.

Agente de Bolsa: Inversiones de los Altos, S.A.

GUATEMALA, SEPTIEMBRE 2008



# I. INFORMACION DEL EMISOR

## 1. IDENTIFICACIÓN ESPECÍFICA

### a. Nombre de la entidad

El nombre de la entidad emisora es Desarrollos Inmobiliarios Concepción, Sociedad Anónima. En adelante se le denominará DICSA.

### b. Domicilio legal

El domicilio legal de la entidad emisora es el Departamento de Guatemala y sus oficinas administrativas se encuentran ubicadas en el Kilómetro 15.8, Carretera a El Salvador, Municipio de Santa Catarina Pinula, Departamento de Guatemala.

### c. Fecha y datos de inscripción de la entidad

La entidad emisora quedó inscrita en el Registro Mercantil General de la República bajo el número 2,653, folios 26 y 27 del libro 17 de Sociedades Mercantiles con fecha 30 de octubre de 1974.

### d. Breve historia y actividad principal

- DICSA, antes Central de Compras, S.A., fue constituida mediante escritura pública número 93 autorizada en esta ciudad por el Notario Arnoldo Reyes Morales el 05 de julio de 1974.

Modificaciones:

- Escritura pública número 145 autorizada en esta ciudad el 22 de octubre de 1974 por el Notario Arnoldo Reyes Morales. (Ampliación de escritura constitutiva, modificando la cláusula décima, décima tercera, décima sexta, décima séptima, vigésima y vigésima primera).
- Escritura pública número 21 autorizada en esta ciudad el 31 de enero de 1989 por el Notario Carlos Aníbal Ronquillo Marín. (Modificación del objeto social).
- Escritura pública número 19 autorizada en esta ciudad el 3 de junio de 1997 por el Notario Jorge Domingo Castillo Love. (Modificación del órgano de administración y obligación de realizar una asamblea general de accionistas al año dentro de los cuatro meses siguientes al ejercicio social).
- Escritura pública número 22 autorizada en esta ciudad el 24 de octubre de 2001 por el Notario Carlos Aníbal Ronquillo Marín. (Ampliación de capital)
- Escritura pública número 31 autorizada en esta ciudad el 8 de junio de 2007 por el Notario Carlos Aníbal Ronquillo Marín. (Cambio de denominación social, de Central de Compras, S.A. a Desarrollos Inmobiliarios Concepción, S.A.)

La actividad principal de DICSA es el desarrollo, la administración y el arrendamiento de negocios inmobiliarios en Guatemala.

**e. Principales categorías de productos vendidos y/o servicios prestados**

La entidad emisora se dedica al desarrollo, administración y venta de proyectos inmobiliarios, entre ellos centros comerciales, locales comerciales, residenciales y oficinas, principalmente en Guatemala y con vías de expansión internacional, actualmente cuenta con los siguientes proyectos:

**Centro de Conveniencia**

Centro Comercial

28 locales con medidas de 61.93 m<sup>2</sup> hasta 3,500 m<sup>2</sup>, con un área total de 6,432.40 m<sup>2</sup>.

Principales clientes de este concepto: restaurante Zurich, Papazitos, Telgua, Neoskin, Visión Total, Kristahl, Isopan, Banco G&T Continental, Taco Bell, La Paleta y Farmacia Fayco.

**Calle Real I**

Centro Comercial

19 locales con medidas de 6 m<sup>2</sup> hasta 330 m<sup>2</sup>, con un área total de 1,537.50 m<sup>2</sup>.

Principales clientes de este concepto: Pastelería Los Tulipanes, Sarita, Tre Fratelli, Centro Médico, Cantel y Galería Ríos.

**Calle Real II**

Centro Comercial

20 locales de 4 m<sup>2</sup> hasta 342.25 m<sup>2</sup>, con un área total de 2,113 m<sup>2</sup>.

Principales clientes de este concepto: Hacienda Real, Banco de los Trabajadores, Bisel, San Martín, Sushi Itto, Kloster, La Crepe y Centro Médico.

**Arrendamiento de tierras**

Arrendamiento para comercio

Total arrendado 150,802.78 m<sup>2</sup> que va desde 15.28 m<sup>2</sup> hasta 46,318 m<sup>2</sup>.

Principales clientes de este concepto: Hiper Paiz, Pollo Campero, Mc.Donald's, Banco Industrial, Hacienda Real, Gasolinera Shell, Honda, Continental Motor, Grupo Q, Mall Pradera Concepción y Lemans.

**Edificio Condado Concepción**

Arrendamiento de oficinas

5 niveles, 1 sótano y 1 mezzanine

**Primer nivel**, 979.05 m<sup>2</sup> de área de construcción y 814.25 m<sup>2</sup> de área rentable.

**Segundo nivel**, 913.47 m<sup>2</sup> de área de construcción y 814.25 m<sup>2</sup> de área rentable.

**Tercer nivel**, 893.18 m<sup>2</sup> de área de construcción y 793.96 m<sup>2</sup> de área rentable.

**Cuarto nivel**, 788.02 m<sup>2</sup> de área de construcción y 688.80 m<sup>2</sup> de área rentable.

**Quinto nivel**, 913.51 m<sup>2</sup> de área de construcción y 814.29 m<sup>2</sup> de área rentable.

**Mezzanine**, 317.51 m<sup>2</sup> de área de construcción y 233.79 de área rentable.



**Área Total**, 4,804.74 m<sup>2</sup> de área de construcción y 4,159.34 m<sup>2</sup> de área rentable.

### Edificio Condado

Arrendamiento de oficinas y comercio.

4 niveles y 1 sótano

**Sótano**, 2,100 m<sup>2</sup> de área de construcción, con espacio para 66 vehículos.

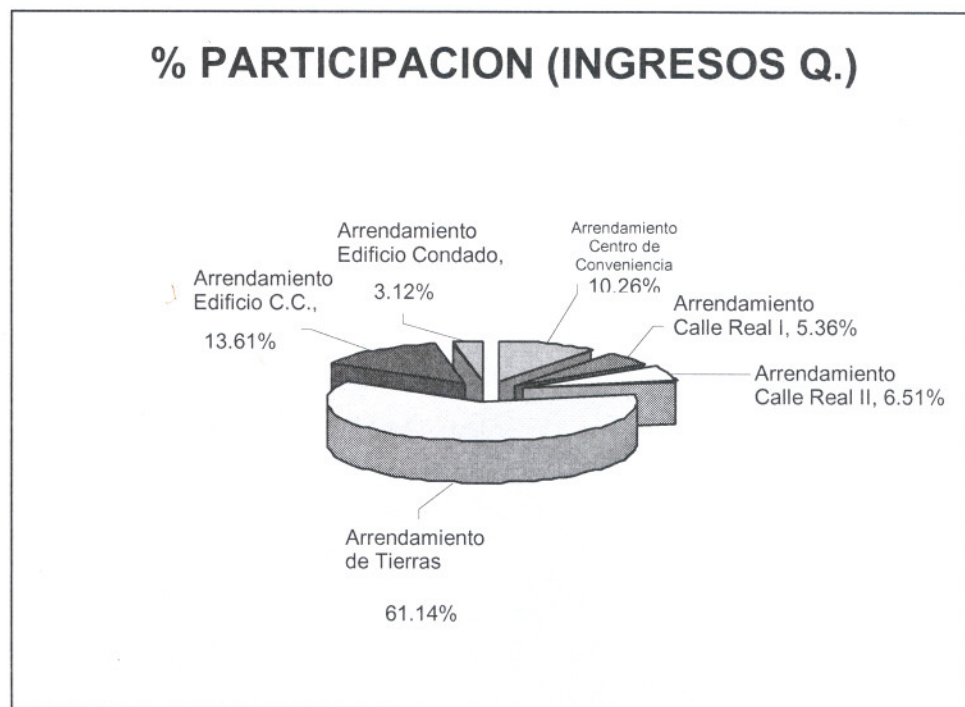
**Primer nivel**, 1,011 m<sup>2</sup> de área de construcción y 725.10 m<sup>2</sup> de área rentable.

**Segundo nivel**, 823 m<sup>2</sup> de área de construcción y 779.20 m<sup>2</sup> de área rentable.

**Tercer nivel**, 823 m<sup>2</sup> de área de construcción y 779.20 m<sup>2</sup> de área rentable.

**Cuatro nivel**, 719 m<sup>2</sup> de área de construcción, 712.70 m<sup>2</sup> de área rentable y 66.40 m<sup>2</sup> balcones.

**Área Total**: 5,476 m<sup>2</sup> de área de construcción, 2,996.20 m<sup>2</sup> de área rentable y 66.40 m<sup>2</sup> balcones.



Se observa en la grafica superior, que del total de ingresos de DICSA el 61.14% provienen de los arrendamientos de tierras; el 13.61% del arrendamiento del Edificio Condado Concepción; el 10.26% del arrendamiento del Centro de Conveniencia; el 6.51% del arrendamiento de Calle Real II; el 5.36% del arrendamiento de Calle Real I; y el 3.12% del arrendamiento del Edificio Condado.

### f. Importe neto durante los últimos tres ejercicios

#### f.1. Volumen anual de negocios

Período	Volumen de Negocios (En Q)
2005	29,699,798.00
2006	44,289,749.00
2007	47,880,521.00



**f.2. Ganancias distribuibles**

Período	Monto (En Q)
2005	1,186,368.00
2006	10,133,791.00
2007	14,021,100.00

  
**Lena Magaly Yantuche Osorio**  
 ABOGADA Y NOTARIA

**f.3. Retorno de capital invertido**

Período	Porcentaje
2005	7%
2006	58%
2007	27%

**f.4. Ubicación del emisor**

Las instalaciones de la entidad emisora se encuentran ubicadas en kilómetro 15.8 carretera a El Salvador, municipio de Santa Catarina Pinula, departamento de Guatemala.

**g. Descripción del grupo y estructura de control de la emisora**

La entidad emisora es una entidad relacionada al Grupo Cervecería Centroamericana, aún y cuando legalmente son personas jurídicas distintas con integración de accionistas distintos, son entidades afines en virtud de mantener operaciones administrativas, financieras y comerciales de importancia. En consecuencia, no hay sociedad o persona alguna que ejerza control directo, indirecto o efectivo más que los propios accionistas de la entidad que conforman el capital accionario de la entidad emisora. La entidad emisora no constituye sociedad controlada ni controladora, de conformidad con lo preceptuado por la Ley del Mercado de Valores y Mercancías.

**h. Procesos judiciales, administrativos o arbitrales**

DICSA no ha sido ni es sujeto activo o pasivo de algún proceso judicial, administrativo o arbitral que hayan tenido incidencia importante en su situación financiera durante los últimos tres años, en los tribunales de justicia de la República de Guatemala ni en ningún centro de arbitraje.

**i. Número de accionistas de la sociedad**

DICSA tiene actualmente menos de 25 accionistas.

**j. Órgano de administración y principales ejecutivos**

DICSA es administrada por un administrador único, el Licenciado Gustavo Staebler Castillo.

Además del administrador único, el otro funcionario principal es el Licenciado Estuardo Cruz Muralles, Gerente General.

#### **k. Personal empleado y relaciones laborales**

k.1 La evolución del número del personal durante los tres últimos ejercicios ha sido la siguiente:

<b>Año</b>	<b>Total</b>
2005	38
2006	50
2007	50

k.2 A la fecha no existen sindicatos ni cooperativas dentro de la entidad.

#### **l. Dividendos distribuidos e intereses pagados**

Durante los últimos cinco años la emisora decretó y pagó dividendos por:

<b>Año</b>	<b>Valor (En Q)</b>
2,003	No se pagaron
2,004	8,340,551.00
2,005	No se pagaron
2,006	1,383,815.00
2,007	10,998,369.00
<b>TOTAL</b>	<b>20,722,735.00</b>

Durante los últimos cinco años la entidad emisora no ha pagado intereses por valores emitidos, ya que no ha colocado valores en el mercado bursátil ni extrabursátil.

## **2. FACTORES DE RIESGO**

Los factores de riesgo que se presentan a continuación, describen situaciones que, de llevarse a cabo, podrían afectar el funcionamiento de DICSA en determinado momento y, por consiguiente, perjudicar el cumplimiento de las obligaciones para con los tenedores de los Pagarés DICSA1.

#### **a. Factores de riesgo inherentes al negocio**

##### **a.1 Operaciones**

##### *INCREMENTO EN EL PRECIO DE MATERIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN*

Siendo una compañía que se dedica al desarrollo de proyectos inmobiliarios, uno de los riesgos operativos de la emisora es el incremento de los costos de un proyecto durante el plazo de construcción del mismo.



La construcción de los proyectos inmobiliarios que desarrolla la entidad emisora requiere de materiales para la construcción de diferentes proveedores locales e internacionales, por lo que un incremento en el precio de los mismos repercute directamente en el incremento de costos para la entidad emisora.

Uno de los productos más utilizados dentro de los procesos de construcción es el hierro, el cual se ha venido encareciendo considerablemente durante los últimos meses. Dicho encarecimiento, así como una posible escasez del mismo, representarían incrementos no contemplados en los costos de construcción.

De sobrepasar de forma significativa los costos estimados de los proyectos, el flujo de fondos proyectado se afectaría de forma negativa, lo que en un momento dado podría llegar a provocar pérdidas para la emisora.

#### *AUSENCIA DE COMPRADORES O ARRENDATARIOS EN LOS PROYECTOS*

Existe el riesgo de que una vez concluido un proyecto, éste no sea vendido o arrendado en su totalidad, según sea el caso, afectando el flujo de fondos de la entidad emisora y, por ende, el cumplimiento de las obligaciones ante terceros.

#### *SEGURIDAD INADECUADA EN LOS PROYECTOS*

Los proyectos realizados por DICSA deben contar con un plan de seguridad, tanto por medio de personal de vigilancia como de sistemas de monitoreo de las diferentes áreas del mismo. El descuido, negligencia o mal funcionamiento en estos aspectos, puede representar un desincentivo para los visitantes y una disminución de la demanda de los comercios del lugar, originando un decremento en la renta efectiva que percibe la entidad emisora, tanto de locales comerciales como de las oficinas.

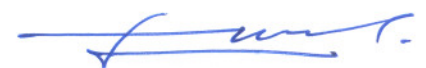
### **a.2 Estructura Financiera y Flujo de Fondos**

#### *FLUJOS DE EFECTIVO Y FUENTES DE FINANCIAMIENTO PARA EXPANSION DEL NEGOCIO*

El desarrollo de proyectos de nuestra naturaleza requiere capital, así como gastos importantes para la adquisición de terrenos y el inicio de la construcción. Por tanto, incurrimos en un endeudamiento substancial para financiar nuestras operaciones. Aunque estimamos que nuestras fuentes adicionales, así como la presente emisión de pagarés, serán suficientes para financiar nuestras operaciones, puede ser que estas fuentes no lleguen a ser suficientes. En tal caso, nos veríamos forzados a buscar capital de trabajo adicional mediante la emisión de otras emisiones de valores de deuda o de participación y/o acudir a créditos privados o a créditos del sector bancario.

Para continuar realizando nuevos proyectos, DICSA requiere de un flujo de efectivo suficiente, que permita la inversión tanto en construcciones como en infraestructura. De no tener acceso a estos fondos DICSA mantendría sin incremento sus operaciones, lo que podría afectar su situación financiera.

#### *INCAPACIDAD EN LA ADMINISTRACIÓN INTERNA*



*Lena Magaly Yantuche Osorio*  
ABOGADA Y NOTARIA



Es importante ser muy cuidadosos en la estructura financiera que se utilice en la adquisición de estos fondos, ya que una mala administración puede encarecer las edificaciones y/o construcciones, al cargar con una tasa de interés que podría estar fuera de mercado.

Es importante mencionar que el cumplimiento de las obligaciones generadas por los pagarés descritos en el presente prospecto no depende de futuras colocaciones de los mismos, ya que las series serán amortizadas con flujos propios de efectivo o con ingresos derivados de préstamos bancarios.

#### *INCUMPLIMIENTO POR PARTE DE LOS ARRENDATARIOS*

El atraso en el cobro de rentas podría repercutir en el flujo de fondos proyectado por la entidad emisora. Dado que la totalidad de nuestros inmuebles están arrendados, dependemos del pago puntual que realicen los inquilinos. De no pagar éstos en tiempo, la entidad emisora se retrasaría con los flujos de fondos programados. Sin embargo, financieramente contemplamos una provisión por rentas no cobradas, a fin de que este riesgo no sea altamente perjudicial.

#### **a.3 Mercado y competencia**

##### *LA MARCADA COMPETENCIA EN EL MERCADO INMOBILIARIO PODRIA AFECTAR LA RENTABILIDAD ACTUAL Y EL CRECIMIENTO FUTURO.*

Para la entidad emisora, el riesgo de no contar con una estrategia de expansión comercial adecuada podría ocasionar que sus clientes se vieran atraídos por otros proyectos inmobiliarios.

Dentro de las áreas en las que DICSA desarrolla proyectos inmobiliarios, actualmente varios proyectos de la misma naturaleza se encuentran también en construcción. Entre éstos encontramos centros comerciales y proyectos habitacionales. De continuarse el crecimiento en este sector, se podría llegar a generar una sobreoferta, que podría afectar seriamente la demanda por los proyectos desarrollados por la entidad emisora.

De no contar con una estrategia comercial adecuada que provocara que el nivel de ocupación actual disminuyera, los ingresos estimados para proyectos futuros podrían decrementar, lo que podría afectar la situación financiera de la emisora, y por ende, el cumplimiento de los compromisos que ésta tiene.

#### **a.4 Relaciones con proveedores y dependencias**

##### *DEPENDENCIA DE PROVEEDORES CLAVE*


DICSA mantiene una relación de dependencia importante para con ciertos proveedores clave.

Asimismo, los plazos previstos y el costo de nuestros proyectos podría incrementarse si perdiéramos a uno de nuestros proveedores principales. Si por alguna razón alguno de nuestros proveedores de material cesara de prestarnos sus



servicios en las cantidades necesarias o a precios competitivos, nuestro negocio podría verse afectado.

## ENERGIA

  
Lena Magaly Yantuche Osorio  
ABOGADA Y NOTARIA

Foja No. 61 de 108

El incremento en los precios de la energía elevaría nuestros costos operativos. Dicho incremento no necesariamente va a ser absorbido por los clientes, quienes podrían rechazar un incremento en nuestros precios, afectando, por tanto, nuestros ingresos.

## ATRASOS DE SUBCONTRATISTAS

Dependemos de la continua disponibilidad y la ejecución satisfactoria por parte de nuestros subcontratistas. En caso de no estar disponibles o ejecutar de forma errónea sus funciones, nuestra situación financiera podría verse negativamente afectada. La mayor parte del trabajo de construcción es llevado a cabo por terceros subcontratistas. En consecuencia, dependemos continuamente de su disponibilidad y su ejecución satisfactoria en el tiempo previsto para nuestros proyectos.

## CLIENTES Y PROMOTORES DE BIENES RAICES

Dependemos significativamente de nuestras relaciones con clientes, así como de las entidades que prestan asesoría en servicios inmobiliarios, arrendamientos, ventas, etc. Debido a ello, nuestro éxito y reputación depende significativamente de la satisfacción de dichos clientes, del mercadeo que se realice para promover los proyectos y de la calidad de los servicios que tales entidades prestan. De no ser posible mantener una buena relación o si las entidades de cuyos servicios se depende no llegaran a promover los proyectos de manera adecuada, nuestro negocio podría verse negativamente afectado.

## RELACIÓN CON LAS AUTORIDADES MUNICIPALES

No contar con una buena relación con las municipalidades de los municipios en donde se desarrollen los proyectos, podría traer problemas de retraso en trámites de licencias, incrementos en costos relacionados con el IUSI y trabas en la colaboración con dichos órganos en aspectos de seguridad y tránsito vehicular. El trabajar en coordinación con estas municipalidades, nos permite desarrollar proyectos en conjunto que mejoren temas viales, de infraestructura y de seguridad.

### **a.5 Personal**

Dependemos de los servicios de ciertos empleados clave y su pérdida podría afectar nuestro negocio.

En general, los riesgos relativos al personal operativo consisten básicamente en alta rotación y baja efectividad del personal, especialmente en las áreas de administración, operaciones y mantenimiento ya que dichas circunstancias pueden generar problemas en la conservación y seguimiento de los proyectos.

Un riesgo adicional es que, en determinado momento, no se cuente con el personal adecuado en puestos claves, lo cual puede repercutir también en el nivel de producción, en la adecuada administración e, incluso, en la disminución de fondos disponibles.

## **a.6 Tecnología**

Debido a las innovaciones constantes y drásticas en la tecnología, específicamente en el área de la construcción, la entidad emisora se ha visto obligada a invertir en este rubro, pues considera que de no atenderse, ésto sería un riesgo que afectaría su funcionamiento. Asimismo, existe un riesgo latente de no producir y prestar servicios con la calidad que el mercado exige. Por lo tanto la entidad emisora debe mantenerse a la vanguardia en cuanto a los cambios tecnológicos aplicados, tanto a sus procesos como en maquinaria.

Algunos de los sistemas de alta tecnología que han sido adquiridos por la entidad emisora son las siguientes:

### Sistema CADI

Recientemente se contactó a Vertisoft, una entidad Mexicana, dedicada al desarrollo de sistemas, consultoría y análisis de las necesidades de empresas ubicadas dentro del ramo inmobiliario. Cuenta con especialistas en diversos sectores para ayudar a las entidades a tener la tecnología adecuada con base en sus necesidades y oportunidades.

La entidad emisora adquirió con Vertisoft el sistema CADI 2007, siendo un ERP vertical especializado en el Control Administrativo de Inmuebles que permite ver el estado de los inmuebles para lograr la rentabilidad que el negocio requiere.

A través de funcionalidades desarrolladas para los usuarios, el sistema permite:

- Un mejor control de las cuentas por cobrar.
- Actualización de contactos y trabajos pendientes.
- Realizar reportes de finanzas de manera inmediata.
- Obtener una visión más completa de su entorno inmobiliario para cualquier toma de decisiones.
- Contar con un historial completo por ubicación, por cliente y por negocio.

### Sistema de Administración de Bienes Inmuebles Corporativos (SABIC)

Se contrató a la entidad DAS Global para la programación de un sistema que permite tener un inventario actualizado y llevar un control permanente de los bienes inmuebles de la entidad emisora. Adicionalmente, de contar con esta información general de cada una de los bienes inmuebles, el sistema permite visualizar fotografías de las instalaciones, imágenes digitalizadas de las escrituras de propiedad, fotos satelitales, planos y un enlace directo con el software de Google Earth, permitiendo la navegación y el desplazamiento por las propiedades aledañas de manera virtual, contribuyendo en una mejora para la toma de decisiones.



*fm*  
**a.7 Reclamos judiciales y extrajudiciales**

Lena Magaly Yantuche Osorio No. 62 de 108

ABOGADA Y NOTARIA

Si la emisora fuera sujeto activo o pasivo en reclamos judiciales o extrajudiciales, nacionales o internacionales, ello le implicaría costos no contemplados en asesorías legales y de cualquier otra índole, afectando su situación financiera, el ritmo de la producción, así como la imagen que proyecta DICSA hacia sus proveedores y clientes actuales y potenciales.

**a.8 Proyectos de expansión o crecimiento**

Con el objeto de dar continuidad a los proyectos de expansión, la entidad emisora se ha asegurado un presupuesto anual de inversión, para lo cual ha contemplando dentro del Plan Maestro de la compañía los siguientes proyectos para el año 2008: Plaza Fontabella, Edificio Condado, Cluster de Vivienda Condado, Desarrollo Comercial Quetzaltenango.

Adicionalmente a los proyectos de construcción que DICSA contempla dentro del Plan Maestro, a partir del 2008 la compañía dio inicio al proyecto de Reforestación de la finca Condado Concepción, lo cual dará un valor agregado a los proyectos que se desarrollen, disminuirá el riesgo de incendios forestales, protegerá la biodiversidad de la región, aumentará la producción de oxígeno y la protección de mantos freáticos.

De no llevarse a cabo los proyectos que DICSA tiene planificados, o de no ser éstos exitosos, se afectarían los flujos de fondos que la emisora tiene proyectado obtener y por ende, podría afectar el cumplimiento de las obligaciones contraídas mediante la presente emisión de pagares.

**b. FACTORES EXTERNOS DE RIESGO**

**b.1. Políticos, sociales y económicos**

Las ventas y arrendamientos de nuestros proyectos, y por lo tanto, nuestros resultados operativos, podrían declinar debido a factores macroeconómicos y de otra índole fuera de nuestro control, tales como la confianza de los consumidores y un decremento en el nivel de empleo en Guatemala.

Asimismo, si debido a factores macroeconómicos - o de cualquier otra índole - el valor de los inmuebles de nuestra propiedad disminuyera, ello tendría un efecto negativo en nuestro balance.

Una crisis política o social podría afectar adversamente la economía del país, incidiendo tanto en la situación financiera de DICSA como en la de sus clientes, afectando la demanda de éstos hacia sus productos y servicios y, por tanto, la situación financiera de la entidad.

Una mala orientación y definición de las políticas macroeconómicas podría provocar una crisis económica nacional, lo que podría causar que la utilización de los productos y servicios de DICSA disminuyera, al igual que las utilidades y, en consecuencia, la capacidad en el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la presente emisión de pagarés.



Dado que DICSA cobra a sus arrendatarios en dólares y, a su vez, paga a ciertos proveedores o subcontratistas en quetzales, el riesgo de fluctuación cambiaria podría afectar las operaciones y por ende el flujo de fondos de la entidad emisora.

## **b.2. Legislación**

La industria de la construcción está sujeta a la regulación gubernamental y municipal vigente, lo cual podría, en algún momento, causar que incurramos en responsabilidades significativas que restrinjan nuestras operaciones.

La entrada en vigencia de alguna ley, reglamento o cualquier tipo de normativa que altere severamente las disposiciones actuales, podría afectar directamente la situación financiera de DICSA poniendo en riesgo el cumplimiento de sus obligaciones.

El Congreso de la República aprobó recientemente modificaciones a la Ley del Mercado de Valores y Mercancías, entre las cuales se incluye la obligatoriedad para las ofertas públicas de valores de deuda de obtener una calificación de riesgo. Las ofertas públicas de valores de deuda que a la fecha de entrada en vigencia de dichas modificaciones hayan sido admitidas a cotización en una bolsa, deben obtener tal calificación en un plazo no mayor de dieciocho (18) meses desde la entrada en vigencia de estas disposiciones. En caso contrario, serán canceladas sin que extingan las obligaciones.

## **b.3. Sistema de justicia**

Ser parte activa o pasiva en algún proceso judicial podría afectar la situación financiera de la entidad, disminuyendo sus ingresos o incrementando sus gastos, tomando en cuenta el lento e ineficiente funcionamiento del sistema de justicia guatemalteco.


Específicamente, DICSA podría ser sujeto pasivo en procesos judiciales o administrativos, derivado de sus responsabilidades como resultado de defectos constructivos que nos sean reclamados. Asimismo, podríamos incurrir en gastos operativos adicionales en caso de ser sujetos de multas, penalizaciones o costos de reparación ordenados por regulaciones de distintos tipos, incluyendo la ambiental. Por su parte, la posibilidad de ser sujeto activo deviene, primordialmente, de nuestra actividad como arrendatarios de bienes inmuebles.

## **b.4. Política fiscal**

El incremento de los impuestos existentes sobre la actividad productiva o comercial a la cual se dedica DICSA conllevaría un incremento en los precios de venta de sus productos y servicios, lo cual podría afectar drásticamente sus ventas y, por ende, los ingresos percibidos. Asimismo, una mayor carga tributaria representaría un decremento de las utilidades generadas. Ambas circunstancias podrían, a su vez, poner en riesgo la capacidad de cumplimiento relativas a las obligaciones generadas por la presente emisión de pagarés.



#### b.5. Aspectos ambientales

  
Lena Magaly Yantuche Osorio, Abogada y Notaria, Cofa No. 63 de 108

Si DICSA no cumpliera o dejara de cumplir con la regulación vigente, actual o futura, en cuanto a aspectos ambientales, podría incurrir en sanciones por parte de las entidades reguladoras, lo cual podría afectar negativamente, tanto la situación financiera de la entidad, como su imagen ante el público.

Sin embargo, dadas las tendencias globales de la protección ambiental, DICSA inició un proyecto de reforestación que permitirá la creación de valor agregado para los proyectos inmobiliarios situados en carretera a El Salvador, incrementando la población de plantas y árboles, con el estímulo de llegar a un nivel óptimo y así obtener el máximo de provecho.

Adicionalmente se tiene contemplado efectuar la actualización de las plantas de tratamiento para continuar cumpliendo tanto con la legislación vigente y con los futuros compromisos adquiridos en este tema, tanto a nivel de la entidad emisora, del municipio y del país.

Por otro lado, el tratamiento que el gobierno le dé a asuntos ambientales enfocados al desarrollo de proyectos, podrían incrementar significativamente nuestros costos de operación.

#### c. OTROS FACTORES DE RIESGO

##### c.1 Fuerza mayor

El acaecimiento de situaciones como desastres naturales, relativos a condiciones climáticas o de cualquier otra índole, revolución, guerra civil, estado de sitio etc. podría reducir nuestros ingresos e, incluso, afectar al país a tal punto que la economía se viera paralizada por un largo período de tiempo.

Cualquier otro factor de fuerza mayor que imposibilitara a nuestros clientes para realizar sus transacciones comerciales en forma normal, afectaría la continuidad de las operaciones de DICSA pudiendo verse disminuido el desarrollo de sus proyectos y la prestación de servicios y, por ende, la situación financiera de la entidad.

### 3. NIVEL DE APALANCAMIENTO Y PROYECCIONES FINANCIERAS

Como se aprecia en los índices financieros de endeudamiento incluidos en el presente prospecto, al 31 de diciembre de 2,007, **la razón de endeudamiento de DICSA, se encuentra en una relación de 3 a 1 (Deuda a Capital).**

En el ANEXO 1 al final de este documento se muestra la proyección de Flujo de Caja para los años 2008 al 2012. Consideramos de importancia señalar que se ha contemplado que la amortización de la deuda no dependerá de las futuras colocaciones, debido a que la emisora cuenta con más fuentes de financiamiento, lo que permitirá dar cumplimiento a las obligaciones generadas por la colocación de Pagarés Desarrollos Inmobiliarios Concepción I.

## 4. OTROS DATOS

### a. Posición competitiva y principales competidores

La entidad emisora tiene como principales competidores en el ámbito nacional a Inmobiliarias Reunidas, Comosa, Grupo Tetra, Condado Naranjo, Confianza, Grupo Cayalá, Inmobiliaria San Miguel, Calidad Inmobiliaria, Grupo Roble, Spectrum, Multiproyectos y Vertical. A nivel Centroamericano a entidades como Grupo Poma.

### b. Política de inversiones

#### b.1. Descripción de Activos Fijos

Al 31 de diciembre de 2007 la entidad emisora tenía inversiones en activos fijos distribuidos de la siguiente manera:

Activo	Valor Neto (En Q)
Terrenos y Activos no depreciables	321,189.00
Edificios e instalaciones	32,365,067.00
Maquinaria y otros Equipos	475,970.00
Vehículos	4,732.00
Mobiliario y equipo	113,159.00
Libros de Consulta	72.00
Equipo de Computación	9,701.00
Construcciones en Proceso	19,486,642.00
<b>TOTAL</b>	<b>52,776,532.00</b>

Los activos fijos que se detallan a continuación son propios. Los edificios, maquinaria, equipos, vehículos y mobiliario están registrados al costo y se han depreciado bajo el método de línea recta en los porcentajes que la ley estipula.

#### b.2. Inversiones en otras sociedades

DICSA posee al 31 de diciembre del 2007 acciones de Inmobiliaria Fontabella por Q.863,291.00; Desarrollo de Exportación y Comercio, S.A. por Q.3,780.00; Inversiones Inmobiliarias Pradera Concepción, S.A. por Q.500,000.00; Servicios Inmobiliarios Pradera Concepción, S.A. por Q.50,000.00.

#### b.3. Inversiones en curso de realización

DICSA con la finalidad de continuar con la expansión de negocios que ha experimentado en los últimos 5 años, ha contemplado dentro del Plan Maestro los siguientes proyectos: Plaza Fontabella, Cluster de Vivienda Condado y Desarrollo Comercial Quetzaltenango. Asimismo ha dado inicio al proyecto de reforestación de finca Condado Concepción.



**b.4. Principales inversiones futuras**

*Lena Magaly Yantuche Osorio*  
ABOGADA Y NOTARIA

Foja No. 64 de 108

Las principales inversiones que la entidad emisora tiene contempladas se indican en el tema de proyectos de expansión y desarrollo y se refiere a la adquisición de maquinaria y equipo con el objeto de ampliar su capacidad instalada.

**c. Descripción de emisiones anteriores**

DICSA no ha ofertado previamente emisión bursátil o extrabursátil de valores.

**d. Emisiones vigentes**

DICSA no tiene ninguna emisión bursátil o extrabursátil de valores vigente.

**e. Indicación de algún tipo de acuerdo, condicionante o acuerdo compromisorio**

Esta emisión no está sujeta a tipo alguno de acuerdo, condicionante o acuerdo compromisorio. Asimismo, no existen limitaciones de índole alguna adquiridas previo a esta emisión, para con otras instituciones.

## II. CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN

**a. Destino de los fondos**

Los fondos provenientes de la presente emisión de pagarés serán utilizados como capital de trabajo para las operaciones del giro ordinario de Desarrollos Inmobiliarios Concepción, S.A.

**b. Tipo de valor**

Los valores a emitirse serán pagarés, de conformidad con lo dispuesto en el Código de Comercio y la Ley del Mercado de Valores y Mercancías.

**c. Denominación y clave de cotización**

La emisión se denominará "Pagarés Desarrollos Inmobiliarios Concepción I". La clave de cotización será PDICSA1.

**d. Moneda y monto**

La emisión de pagarés será por un importe máximo revolvente de CIEN MILLONES DE QUETZALES (Q.100,000,000.00).

**e. Cantidad, importe y múltiplos**

El número de títulos a emitir será indeterminado. Los pagarés que conforman la presente emisión tendrán un importe nominal mínimo de UN MIL QUETZALES (Q.1,000.00) y a partir de esta suma, podrán negociarse en múltiplos de UN MIL QUETZALES (Q.1,000.00). Dichos pagares podrán ser agrupados en series que serán identificadas en orden alfabético con letras a partir de la "A".

Los pagarés que integren cada una de las distintas series, podrán tener diferentes características, pero dentro de cada serie conferirán iguales derechos.

**f. Plazo de la autorización**

El plazo de la emisión es de 10 años, contados a partir de la fecha de inscripción para oferta pública de la primera serie.

**g. Intereses:**

La tasa de interés podrá ser fija, variable o mixta según la serie que se autorice. Los intereses que generen los pagarés de cada serie, así como el procedimiento para determinarlos, la forma de calcularlos, su publicación y cualquier otra disposición relacionada con los mismos, serán fijados por el emisor, a través de su representante legal, al momento de solicitar la autorización para la emisión de una nueva serie a Bolsa de Valores Nacional, S.A.

**g.1. Cálculo y pago de intereses**

Los pagarés devengarán intereses a partir de la primera fecha de liquidación o "liquidación inicial" de cualquier título de cada serie, en tanto no sean amortizados. Devengarán un interés anual sobre su importe nominal, o en su caso, sobre el saldo adeudado, a partir de la fecha de liquidación o "liquidación inicial". El pago de los intereses podrá pactarse mensual, bimensual, trimestral, semestral, anual o al vencimiento del plazo. La fecha de pago será la correspondiente al día en que transcurra el plazo al que se haya sujetado la frecuencia de pago de intereses. Si éste fuera día inhábil, el pago se efectuará el primer día hábil siguiente contra la presentación del título que contenga el pagaré

Los importes de los pagarés, en tanto no sean amortizados o pagados, así como los saldos de los mismos, dejarán de causar intereses a partir de la fecha de su vencimiento. Los intereses devengados que no hayan sido cobrados, no generarán nuevos intereses.

**g.2. Lugar de pago de capital e intereses**

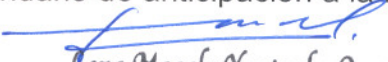
Los pagos se realizarán en el Km. 16 Carretera a El Salvador, Santa Catarina Pinula, Edificio Condado Concepción en las oficinas del Agente de Bolsa Inversiones de Los Altos S.A. El pago del capital y de los intereses se efectuará al día siguiente de la fecha de vencimiento de los intereses o el capital del valor y si fuere día inhábil lo pagara el día hábil siguiente.

**g.3. Amortización anticipada de los pagarés**

Los Pagarés Desarrollos Inmobiliarios Concepción I podrán ser amortizados en forma anticipada únicamente a solicitud de la emisora, quién amortizará la totalidad de los valores de la serie o series que haya decidido pagar anticipadamente. La amortización anticipada de los pagarés podrá realizarse en una fecha en que los títulos paguen intereses y deberá comunicarse a la totalidad de tenedores de los títulos de la serie o series que se deseen amortizar anticipadamente en forma escrita a la dirección que



dichos tenedores hayan consignado al momento de la inversión. Dicho aviso deberá darse con por lo menos 30 días calendario de anticipación a la fecha de la amortización anticipada.

  
Lena Magaly Yantuche Osorio Hoja No. 65 de 108  
ABOGADA Y NOTARIA

**h. Garantías que respaldan la emisión**

La emisión estará respaldada con la totalidad de bienes enajenables que posea la entidad emisora, en el momento de exigirse su cumplimiento.

**i. Subordinación de la emisión**

La emisión de pagarés Desarrollos Inmobiliarios Concepción I no está subordinada a otras deudas que pueda tener DICSA.

**j. Condiciones de la emisión**

**j.1. Legislación y tribunales competentes**

La presente emisión está regida por la legislación guatemalteca. En caso de suscitarse algún litigio, el mismo será competencia de los tribunales de la ciudad de Guatemala.

**j.2. Revolvencia**

La emisora podrá emitir pagarés en forma revolvente, de tal manera que en cualquier momento al vencerse una serie, simultánea o posteriormente, podrá emitir una o más series de pagarés siempre y cuando la suma total de pagarés no vencidos no exceda de CIENTO MILLONES DE QUETZALES (Q.100,000,000.00).

**j.3. Suscripción**

No existe acuerdo de suscripción total o parcial de la emisión con algún agente de bolsa; sin embargo, dependiendo de negociaciones especiales, puede llegarse a acuerdos de suscripción total o parcial de una o más series con algún agente de bolsa.

**j.4. Forma de circulación de los valores**

Los Pagarés Desarrollos Inmobiliarios Concepción I serán nominativos y se transmitirán mediante endoso e inscripción en el registro de la emisora.

Los pagarés de la presente emisión serán negociados única y exclusivamente en Bolsa de Valores Nacional, S.A. siempre y cuando la emisión o la emisora se encuentre vigente o activa.

Los pagarés no requerirán protesto ni ninguna otra diligencia para que sus legítimos tenedores puedan ejercitar los derechos que le confieren.

**k. Número de series a emitir**

El número de series a emitir será indeterminado.

**l. Fecha de la emisión**

Para el cómputo del plazo de la emisión, se tomará como punto de partida para la determinación del mismo, la fecha en que se realizó la oferta pública de la primera serie.

**m. Denominación y domicilio de los agentes financieros y de Bolsa**

Desarrollos Inmobiliarios Concepción, S.A. ha designado a Inversiones de los Altos, S.A. como agente financiero y de Bolsa.

Inversiones de Los Altos, S.A. tiene su domicilio en Kilómetro 16, Carretera a El Salvador, Edificio Condado Concepción, Municipio de Santa Catarina Pinula, Departamento de Guatemala.

**n. Relaciones de la Emisora con el agente colocador**

La relación entre Desarrollos Inmobiliarios Concepción, S.A. y su agente colocador, Inversiones de los Altos, S.A., es de prestación servicios de asesoría, inscripción, promoción, colocación y corretaje de los valores correspondientes a la emisión descrita en el presente prospecto. Asimismo Inversiones de los Altos, S.A. es una entidad relacionada al Grupo Cervecería Centroamericana, ya que mantienen operaciones administrativas, financieras y comerciales de importancia entre ellos.

**ñ. Calificación de riesgo**

No se ha emitido calificación de riesgo alguna sobre la entidad emisora ni sobre la presente emisión.

### **III. INFORMACION FINANCIERA**

**a. Estados Financieros e Información Relacionada**

**a.1. Balance General, Estado de Resultados, Estado de Flujos de Efectivo e Informe del Auditor Externo**

Adjunto al presente prospecto, se incluyen los estados financieros auditados por la firma Lara, Aranky, Ramos y Asociados, S.C., con opinión del auditor externo correspondiente a los siguientes ejercicios:

- Al 31 de diciembre del 2005
- Al 31 de diciembre del 2006
- Al 31 de diciembre del 2007

**a.2. Indicación sobre pasivos contingentes y reparos fiscales**

La entidad emisora no tiene ningún pasivo contingente ni reparo fiscal.

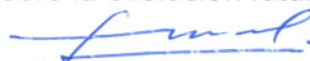
**a.3. Perspectivas**

Se adjuntan en la página 23 del presente prospecto proyecciones financieras por cinco años, las cuales fueron preparadas por el emisor con base en supuestos que se presentan



con el único propósito de ilustración para el inversionista, por lo que las mismas no constituyen una aseveración en firme sobre la evolución futura determinada.

#### a.4. Estados Financieros Internos

  
Lena Magaly Yantuche Osorio

Foja No. 66 de 108

Se adjuntan al presente prospecto Estados Financieros Internos al 30 de junio del año 2008.

#### b. Información sobre el Auditor Externo

La firma Lara, Aranky, Ramos y Asociados, S. C., es la firma de Auditoría Externa Independiente, contratada por Desarrollos Inmobiliarios Concepción, S.A. Los Estados Financieros auditados presentados en anexo adjunto llevan la opinión de los Licenciados Luis Ramos Alavedra, Colegiado No. 807 del Colegio de Economistas, Contadores Públicos y Auditores de Guatemala y Gustavo Ayestas Escobar, Colegiado No. 227 del Colegio de Economistas, Contadores Públicos y Auditores de Guatemala. La firma Lara, Aranky, Ramos y Asociados, S. C, ha auditado los estados financieros del emisor desde el año de 1977, y sus oficinas se encuentran ubicadas en la Ciudad de Guatemala, en el Edificio Euro Plaza World Business Center 5 Avenida 5-55 zona 14, Torre 4 Nivel 8.

#### c. INDICES FINANCIEROS

##### a) LIQUIDEZ

**Razón Corriente:** Se obtiene de dividir la cuenta denominada Activos Corrientes entre el monto que corresponde a los Pasivos a Corto Plazo. El resultado obtenido indica el número de fondos disponibles que cubren obligaciones. Para nuestra entidad el resultado fue el siguiente:

PERIODO FISCAL	ACTIVOS CORRIENTES	PASIVOS CORTO PLAZO	RAZÓN CORRIENTE
31 DIC 2005	9,111,412	36,434,433	0.25
31 DIC 2006	14,787,110	34,412,668	0.43
31 DIC 2007	21,681,009	13,662,661	1.59

(Montos expresados en Q)

**Rotación de Cuentas por Cobrar:** Se obtiene de dividir el monto registrado como cuentas por cobrar entre el promedio de ingresos por día (ventas totales divididas entre 360 días). El resultado nos indica el número de días que tarda la empresa en convertir en efectivo sus cuentas por cobrar. La rotación de nuestras cuentas por cobrar ha sido la siguiente:

PERIODO FISCAL	CUENTAS POR COBRAR	VENTAS	VENTAS PROMEDIO	ROTACIÓN CUENTAS POR COBRAR
31 DIC 2005	6,694,867	29,699,797	82,499	81 Días de cobro
31 DIC 2006	5,678,533	44,289,749	123,027	46 Días de cobro
31 DIC 2007	6,622,897	47,880,521	133,001	50 Días de cobro

(Montos expresados en Q)

Para efectos de este cálculo se incluyen las cuentas por cobrar sin incluir la Estimación de Cuentas Incobrables.

#### b) ENDEUDAMIENTO

**Razón de Endeudamiento:** Esta razón mide el porcentaje de fondos proporcionados por los acreedores de la empresa para el financiamiento de activos. Se obtiene al dividir la Deuda Total entre los Activos Totales.

PERIODO FISCAL	DEUDA TOTAL	ACTIVO TOTAL	RAZÓN DE ENDEUDAMIENTO
31 DIC 2005	46,130,441	67,788,346	68%
31 DIC 2006	43,541,218	74,733,980	58%
31 DIC 2007	22,549,680	93,788,577	24%

(Montos expresados en Q)

**Razón Pasivo-Capital:** Esta medida indica la relación entre los fondos que proveen los acreedores y los que aportan los accionistas. Se obtiene al dividir la Deuda Total dentro del Capital Contable.

PERIODO FISCAL	DEUDA TOTAL	CAPITAL CONTABLE	RAZÓN PASIVO-CAPITAL
31 DIC 2005	46,130,441	21,657,905	213%
31 DIC 2006	43,541,218	31,192,762	140%
31 DIC 2007	22,549,680	71,238,897	32%

(Montos expresados en Q)

**Rotación de Inventario:** Se obtiene al dividir el total de Ventas entre el total del Inventario. Su resultado indica el número de veces que vendió nuestra empresa su inventario durante el año.



PERIODO FISCAL	VENTAS	INVENTARIO	ROTAION DE INVENTARIO
31 DIC 2005	No procede	No Procede	No procede
31 DIC 2006	No procede	No Procede	No procede
31 DIC 2007	No procede	No Procede	No procede

**Cobertura de Intereses:** Esta razón mide la habilidad de la empresa para efectuar pagos de intereses. Mientras más alto es el valor de esta razón, la empresa se encuentra en mejores condiciones de cumplir con sus pagos de intereses. Un valor de esta razón igual a 1, significa que las utilidades de la empresa se emplean en su totalidad para cubrir los gastos de intereses.

PERIODO FISCAL	TOT. UTIL. ANTES DEL IMPT.(+ GROS DE INT.	TOTAL DE GASTOS POR INTERESES	COBERTURA DE INTERESES
31 DIC 2005	4,948,038	3,069,423	161%
31 DIC 2006	15,918,713	3,197,651	498%
31 DIC 2007	18,205,437	934,208	1,949%

(Montos expresados en Q)

Los gastos por intereses corresponden a las siguientes instituciones:

Período	Intereses			Total
	Banco G&T Continental	Banco Industrial	HSBC Private Bank	
31 Dic 2005	2,501,960	362,752	204,711	3,069,423
31 Dic 2006	2,394,209	336,594	466,848	3,197,651
31 Dic 2007	299,404	129,505	505,299	934,208

(Montos expresados en Q)

**c) RENTABILIDAD**

**Rendimiento Sobre Capital:** Mide la tasa de rendimiento obtenido por los accionistas en base a su inversión. Se calcula al dividir las utilidades netas dentro del capital pagado.

PERIODO FISCAL	UTILIDADES NETAS	CAPITAL PAGADO	RENDIMIENTO SOBRE CAPITAL
31 DIC 2005	1,297,775	18,500,200	7%
31 DIC 2006	10,777,357	18,500,200	58%



31 DIC 2007	14,886,095	54,750,200	27%
-------------	------------	------------	-----

(Montos expresados en Q)

**Margen de Utilidad Sobre Ventas:** Esta razón muestra la utilidad que se obtiene por cada Quetzal de ingreso. Se calcula al dividir las utilidades netas dentro de las ventas totales.

PERIODO FISCAL	UTILIDADES NETAS	VENTAS TOTALES	MARGEN DE UTILIDAD SOBRE VENTAS
31 DIC 2005	1,297,775	29,699,797	4%
31 DIC 2006	10,777,357	44,289,749	24%
31 DIC 2007	14,886,095	47,880,521	31%

(Montos expresados en Q)

**Ganancia Operativa en Ventas:** Se obtiene de dividir las utilidades en operación dentro del total de ventas.

PERIODO FISCAL	UTILIDAD EN OPERACIÓN	VENTAS TOTALES	GANANCIA OPERATIVA SOBRE VENTAS-GASTO FINANCIERO
31 DIC 2005	5,029,312	29,699,797	17%
31 DIC 2006	16,068,573	44,289,749	36%
31 DIC 2007	17,959,151	47,880,521	38%

(Montos expresados en Q)

**d) INMOVILIZACION DE LA INVERSION**

Se obtiene de dividir el activo total menos el activo circulante, dentro del total de activos.

PERIODO FISCAL	ACTIVO NO CIRCULANTE	ACTIVO TOTAL	INMOVILIZACION DE LA INVERSION
31 DIC 2005	58,676,934	67,788,346	87%
31 DIC 2006	59,946,870	74,733,980	80%
31 DIC 2007	72,107,568	93,788,577	77%

(Montos expresados en Q)

**d. INFORMES DEL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN**



Adjunto al presente prospecto los Informes del Órgano de Administración de Central d Compras, S.A. de los años 2005 y 2006 y de Desarrollos Inmobiliarios Concepción, S.A correspondiente al año 2007.



Lena Magaly Yantuche Osorio  
ABOGADA Y NOTARIA

Foja No. 68 de X

**PROYECCIONES FINANCIERAS**  
**DESARROLLOS INMOBILIARIOS CONCEPCIÓN, S.A.**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008 A 2012**  
**(Expresado en Miles de Quetzales)**

DESCRIPCION / AÑO	2008	2009	2010	2011	2012
<b>SALDO INICIAL</b>	<b>13,275.19</b>	<b>2,223.43</b>	<b>1,793.97</b>	<b>1,043.53</b>	<b>1,744.44</b>
<b>INGRESOS</b>					
Cobros por Servicios	54,379.92	67,233.83	80,680.59	97,623.52	121,053.16
Préstamos	16,800.72	9,000.00	9,000.00	9,000.00	0.00
Emisión de Pagarés Financieros	18,000.00	51,500.00	86,000.00	44,000.00	6,000.00
Otros ingresos	491.97	491.97	585.45	702.54	850.07
Desinversión por Participación en Otras Empresas	1,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>90,672.62</b>	<b>130,449.23</b>	<b>178,060.02</b>	<b>152,369.59</b>	<b>129,647.67</b>
<b>EGRESOS</b>					
Costo de Ventas	24,258.44	25,336.77	28,416.79	32,099.78	36,559.33
Gastos de administración	3,867.23	4,215.28	4,636.81	5,146.86	5,764.48
Gastos de ventas	500.74	545.80	600.39	666.43	746.40
Ampliación de Capital de Trabajo	20,000.00	53,525.00	70,125.00	5,750.00	1,500.00
Gastos financieros	1,325.47	3,205.00	4,930.00	2,830.00	5,315.00
-Intereses financieros Bancarios	875.47	630.00	630.00	630.00	315.00
-Intereses financieros Pagarés	450.00	2,575.00	4,300.00	2,200.00	5,000.00
Otros gastos	688.31	1,519.57	2,273.47	3,250.91	4,854.95
Amortización a capital de préstamos	16,946.14	16,946.14	9,000.00	9,000.00	9,000.00
Amortización Pagarés Financieros	0.00	18,000.00	51,500.00	86,000.00	44,000.00
Inversión en Otras Sociedades	4,000.00	2,000.00	1,500.00	1,000.00	2,000.00
Impuestos -ISR-	2,824.95	3,361.69	4,034.03	4,881.18	6,052.66
Pago de dividendos	14,037.90	0.00	0.00	0.00	12,575.00
<b>TOTAL EGRESOS</b>	<b>88,449.19</b>	<b>128,655.25</b>	<b>177,016.48</b>	<b>150,625.15</b>	<b>128,367.81</b>
<b>SALDO FINAL</b>	<b>2,223.43</b>	<b>1,793.97</b>	<b>1,043.53</b>	<b>1,744.44</b>	<b>1,279.86</b>