

DESARROLLOS INMOBILIARIOS CONCEPCIÓN, S. A.

Estados Financieros por los años terminados el 31 de diciembre de
2009 y 2008 y Dictamen de los Auditores Independientes, fechado
12 de marzo de 2010

Lara, Aranky, Ramos & Asociados, S.C.

DESARROLLOS INMOBILIARIOS CONCEPCIÓN, S. A.

CONTENIDO

	Páginas
DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	
ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 y 2008	
Balances Generales	3
Estados de Resultados	4
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto	5
Estados de Flujos de Efectivo	6
Notas a los Estados Financieros	7

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
Desarrollos Inmobiliarios Concepción, S. A.

Dictamen sobre los Estados Financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Desarrollos Inmobiliarios Concepción, S. A., los cuales comprenden los balances generales el 31 de diciembre de 2009 y 2008 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y un resumen de las políticas contables importantes y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento de un control interno apropiado para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, que estén libres de errores importantes, ya sea a causa de fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestras auditorías. Realizamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con los requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos las auditorías para obtener seguridad razonable de que los estados financieros no contienen errores importantes.

Una auditoría involucra realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del criterio del auditor, incluyendo la evaluación de riesgos de errores importantes en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al hacer esta evaluación de riesgos, el auditor considera los controles internos relevantes de la entidad en la preparación y presentación razonable de los estados financieros, para diseñar procedimientos de auditoría apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría incluye también evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Desarrollos Inmobiliarios Concepción, S. A. al 31 de diciembre de 2009 y 2008, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

**Lara, Aranky, Ramos
& Asociados, S.C.**

Miembro de:
Deloitte



Lic. Luis Ramos Alavedra
Colegiado CPA-1303

Guatemala, 12 de marzo de 2010

DESARROLLOS INMOBILIARIOS CONCEPCIÓN, S. A.

BALANCES GENERALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008

(Expresados en Quetzales)

ACTIVO	Notas	2009	2008
CORRIENTE:			
Efectivo		Q. 9,694,619	Q. 3,371,403
Cuentas por cobrar:			
Clientes comercio		5,739,084	4,480,119
Otras cuentas por cobrar	3	836,434	817,954
		<u>6,575,518</u>	<u>5,298,073</u>
(-) Provisión para cuentas incobrables	2g	<u>(6,993)</u>	<u>(3,944)</u>
		6,568,525	5,294,129
Gastos anticipados		80,240	
		16,343,384	8,665,532
INVERSIONES		<u>25,146,174</u>	<u>22,185,044</u>
ACTIVOS FIJOS	4	<u>54,669,773</u>	<u>58,089,040</u>
CARGOS DIFERIDOS		<u>9,831,866</u>	<u>11,038,949</u>
ISR DIFERIDO		<u>358,094</u>	<u>339,510</u>
TOTAL		<u>Q. 106,349,291</u>	<u>Q. 100,318,075</u>

(Continúa)

DESARROLLOS INMOBILIARIOS CONCEPCIÓN, S. A.

BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008 (Expresados en Quetzales)

PASIVO	Notas	2009	2008
CORRIENTE:			
Impuestos por pagar	5	Q. 401,918	Q. 367,904
Cuentas por pagar		<u>4,037,653</u>	<u>4,310,038</u>
		<u>4,439,571</u>	<u>4,677,942</u>
NO CORRIENTE:			
Documentos por pagar	6	16,530,000	
Préstamos bancarios	7	2,175,000	14,171,754
Indemnizaciones	2k	<u>1,148,149</u>	<u>1,091,250</u>
		<u>19,853,149</u>	<u>15,263,004</u>
Total pasivo		<u>24,292,720</u>	<u>19,940,946</u>
PATRIMONIO			
Capital pagado		60,480,000	60,480,000
Reservas de capital		4,778,682	3,704,824
Utilidades acumuladas		<u>16,797,889</u>	<u>16,192,305</u>
Total patrimonio		<u>82,056,571</u>	<u>80,377,129</u>
TOTAL		<u>Q. 106,349,291</u>	<u>Q. 100,318,075</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

(Concluye)

DESARROLLOS INMOBILIARIOS CONCEPCIÓN, S. A.

ESTADOS DE RESULTADOS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008 (Expresados en Quetzales)

	Notas	2009	2008
INGRESOS POR SERVICIOS	Q.	56,438,983	Q. 52,410,616
COSTOS Y GASTOS		<u>(28,774,291)</u>	<u>(27,642,182)</u>
Utilidad bruta		27,664,692	24,768,434
GASTOS DE OPERACIÓN:			
Gastos de administración y ventas		<u>(5,711,874)</u>	<u>(4,211,132)</u>
		<u>(5,711,874)</u>	<u>(4,211,132)</u>
Utilidad en operación		21,952,818	20,557,302
OTROS INGRESOS/GASTOS NETOS		<u>(535,611)</u>	<u>(694,590)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO		21,417,207	19,862,712
IMPUESTO SOBRE LA RENTA		(2,821,949)	(2,620,900)
IMPUESTO SOBRE LA RENTA DIFERIDO		<u>18,584</u>	<u>46,615</u>
UTILIDAD NETA	Q.	<u>18,613,842</u>	<u>Q. 17,288,427</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

DESARROLLOS INMOBILIARIOS CONCEPCIÓN, S. A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 (Expresado en Quetzales)

	Saldo al 01-01-2009	Aumentos	Disminu- ciones	Saldo al 31-12-2009
CAPITAL AUTORIZADO Y PAGADO				
604,800 acciones comunes con valor nominal de Q.100.00 cada una	<u>Q. 60,480,000</u>			<u>Q. 60,480,000</u>
RESERVAS DE CAPITAL				
Legal	3,417,219	1,073,858		4,491,077
Reinversión de utilidades	268,280			268,280
Plan reforestación	<u>19,325</u>			<u>19,325</u>
	<u>3,704,824</u>			<u>4,778,682</u>
UTILIDADES ACUMULADAS				
De ejercicios anteriores	16,192,305			16,192,305
Traslado de reserva			(1,073,858)	(1,073,858)
Pago de dividendos			(16,934,400)	(16,934,400)
Utilidad del año		<u>18,613,842</u>		<u>18,613,842</u>
	<u>16,192,305</u>			<u>16,797,889</u>
	<u>Q. 80,377,129</u>	<u>Q. 19,687,700</u>	<u>Q. (18,008,258)</u>	<u>Q. 82,056,571</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

DESARROLLOS INMOBILIARIOS CONCEPCIÓN, S. A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008

(Expresados en Quetzales)

	2009	2008
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad neta	Q. 18,613,842	Q. 17,288,427
Conciliación entre la utilidad neta y el efectivo neto neto generado por (usado en) las actividades de operación:		
Depreciaciones	4,749,683	3,425,525
Ajuste por aplicación NIIF	-	157,956
Estimación cuentas incobrables	3,049	(228,924)
Amortizaciones	1,207,083	2,161,379
ISR Diferido	(18,584)	24,351
Indemnizaciones	56,899	150,372
Cambios netos en activos y pasivos:		
Otras cuentas por cobrar	(18,480)	1,197,838
Clientes comercio	(1,258,965)	2,142,778
Inventarios		
Gastos anticipados	(80,240)	
Cargos diferidos	-	(366,489)
Impuestos por pagar	34,014	290,509
Cuentas por pagar	<u>(272,385)</u>	<u>(275,229)</u>
Efectivo neto generado por actividades de operación	<u>23,015,916</u>	<u>25,968,493</u>
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Activos fijos	(1,330,416)	(8,738,031)
Inversiones	<u>(2,961,130)</u>	<u>(16,051,709)</u>
Efectivo neto usado en actividades de inversión	<u>Q. (4,291,546)</u>	<u>Q. (24,789,740)</u>

(Continúa)

DESARROLLOS INMOBILIARIOS CONCEPCIÓN, S. A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008 (Expresados en Quetzales)

	2009	2008
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Préstamos bancarios	Q. (11,996,754)	Q. (2,774,387)
Pago de dividendos	(16,934,400)	(14,037,951)
Capital pagado		5,729,800
Documentos por pagar	<u>16,530,000</u>	<u></u>
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento	<u>(12,401,154)</u>	<u>(11,082,538)</u>
AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO EFECTIVO	6,323,216	(9,903,785)
EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	<u>3,371,403</u>	<u>13,275,188</u>
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>Q. 9,694,619</u>	<u>Q. 3,371,403</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

(Concluye)

DESARROLLOS INMOBILIARIOS CONCEPCIÓN, S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008 (Expresadas en Quetzales)

1. INFORMACIÓN GENERAL

Durante el período 2009 y 2008 la Compañía realizó transacciones comerciales con sus principales clientes y acreedores, los saldos por cobrar y por pagar con los mismos que figuran en los estados financieros al 31 de diciembre eran los siguientes:

	2009	2008
Por cobrar	Q. 66,942	Q. 300,823
Por pagar	Q. 186,841	Q. 59,905

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se presenta un resumen de las principales políticas contables utilizadas en la preparación de los estados financieros.

- Declaración de Cumplimiento** – Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
- Uso de Estimados** - Las NIIF requieren que la administración efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos.

Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

- Bases de Presentación** – Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base de costo histórico.
- Instrumentos Financieros** - Los activos y pasivos financieros corresponden al efectivo en caja y bancos, cuentas por cobrar clientes, otras cuentas por cobrar y cuentas por pagar. Estos activos y pasivos financieros se reconocen como tales en el momento de la negociación y su reconocimiento cesa en el momento en que se liquidan. Debido a la naturaleza de estos activos y pasivos financieros y al plazo de su realización o vencimiento, su valor en libros se aproxima a su valor razonable.

Por lo general los activos y pasivos financieros se liquidan en efectivo en lugar de intercambiarse por instrumentos financieros o por activos o pasivos no financieros.

Las políticas contables sobre el reconocimiento de los ingresos y gastos derivados de los activos y pasivos financieros se revelan en las respectivas políticas contables descritas en esta Nota.

Los activos y pasivos financieros se compensan entre sí cuando la Compañía tienen la intención de cancelarlos sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

- e. **Efectivo** - Incluye los saldos en caja y en bancos. Los saldos en bancos están disponibles a la vista, y sobre los mismos no existe ninguna restricción que limite su uso.
- f. **Cuentas por Cobrar** - Las cuentas por cobrar son expresadas a su valor nominal, después de la estimación para cuentas incobrables.
- g. **Provisión para Cuentas Incobrables** – Durante los años 2009 y 2008 la Compañía registró una provisión para cuentas incobrables del 5% sobre el saldo de créditos morosos a más de 60 días. Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 su saldo es Q. 6,993 y Q. 3,944, respectivamente.
- h. **Inversiones** - Las inversiones en acciones de otras empresas y en el plan de reforestación se registran al costo.
- i. **Propiedades y Equipo** - Los activos fijos están registrados al costo. Se deprecian bajo el método de línea recta en los siguientes porcentajes anuales:

Edificio e instalaciones	5%
Herramientas	25%
Mobiliario y equipo	20%
Vehículos	20%
Equipo de Computación	30%
Maquinaria y equipo	20%
Otros	10%
- j. **Cargos Diferidos** - En esta cuenta se contabilizan gastos de proyectos que se amortizan a razón de 10% anual.
- k. **Indemnizaciones** – De acuerdo con leyes laborales del país las indemnizaciones por tiempo de trabajo deben pagarse en caso de despido o muerte del empleado. La Compañía ha adoptado la política de reconocer indemnización a todos sus empleados, incluyendo aquellos que se retiran voluntariamente. La Compañía con base en cálculos de valor presente ha registrado una provisión para indemnizaciones por Q. 1,148,149 y Q. 1,091,250 al 31 de diciembre 2009 y 2008, respectivamente.
- l. **Reconocimiento de Ingresos y Gastos** - Las ventas son reconocidas netas de los impuestos a las ventas y descuentos, cuando se ha prestado el servicio y se han transferido los riesgos y beneficios inherentes. Los gastos se registran bajo el método de lo devengado. Los ingresos por intereses se reconocen en proporción al tiempo de forma que refleje el rendimiento efectivo del activo.
- m. **Transacciones en Moneda Extranjera** - Las operaciones en moneda extranjera se registran en la moneda de reporte (quetzales), aplicando a los montos en moneda extranjera los tipos de cambio del día de la transacción. Las diferencias en cambio que se generan entre el tipo de cambio de cierre y el tipo de cambio con el que fueron inicialmente registradas las operaciones son reconocidas contra los resultados del año en que se generan.

- n. ***Deterioro del Valor de Activos*** - Cuando existen acontecimientos o cambios económicos circunstanciales que indiquen que el valor. Cuando el valor del mismo en libros excede su valor recuperable, se reconoce una pérdida por desvalorización contra los resultados del año.

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 no existían indicadores de pérdidas por deterioro del valor en libros de los activos fijos, por lo que no fue necesario realizar una estimación de su importe recuperable.

- o. ***Gestión de Riesgos***

De Precio:

Por fluctuación en tipos de cambio:

La Compañía no tiene como práctica adquirir derivados financieros para protegerse del riesgo de pérdidas a las que está expuesta por fluctuación en los tipos de cambio de la moneda en que efectúa sus transacciones del exterior.

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 el monto de activos en moneda extranjera que podrían estar expuestos a fluctuaciones en tasas de cambio asciende a US\$ 799,192 y US\$ 11,135, corresponden básicamente a saldos de efectivo en bancos respectivamente.

Por variación en tasas de interés y precios de mercado:

La Compañía no tiene como práctica adquirir instrumentos financieros para protegerse del riesgo de flujos de efectivo por variaciones en tasas de interés y por variaciones en los precios de mercado de los activos y pasivos financieros.

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 no existían activos y pasivos financieros expuestos al riesgo de tasa de interés.

De Crédito:

Los riesgos de crédito o el riesgo de incumplimiento de terceros, se controlan mediante la implementación de aprobaciones de créditos directamente por la Gerencia y por procedimientos de monitoreo. La magnitud de la exposición al riesgo de crédito está representada por los saldos de las cuentas por cobrar, netos de cualquier provisión dotada para cubrir posibles pérdidas. No hay concentración del riesgo de crédito debido a que la Compañía cuenta con un alto número de clientes.

De Liquidez:

Se estima que no existe una exposición importante al riesgo de liquidez, ya sea originado por la posibilidad de que los clientes no puedan cumplir con sus obligaciones con la Compañía dentro de los términos normales establecidos, o bien, porque la Compañía tenga dificultades para obtener fondos para cumplir con sus compromisos asociados con activos y pasivos financieros.

De Flujos de Efectivo:

Se estima que no existe una exposición importante al riesgo de que los flujos de efectivo asociados con los activos y pasivos financieros puedan fluctuar en su importe, excepto por la exposición al riesgo de flujos de efectivo que pudiera derivarse por la fluctuación en el tipo de cambio del dólar con respecto al quetzal, que pudiera requerir flujos de efectivo adicionales para cancelar las cuentas por pagar en moneda extranjera o que pudiera implicar una reducción en los activos en moneda extranjera.

- p. **Impuesto Sobre la Renta Diferido** - La Compañía registra como un activo o pasivo no corriente el efecto acumulado de las diferencias temporales entre los importes de activos y pasivos para efectos de NIIF y los registros fiscales. Los estados financieros muestran el efecto del cálculo del impuesto sobre la renta diferido que incluye diferencias temporales generadas por la provisión para cuentas incobrables y la provisión para indemnizaciones.

3. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre el saldo incluye:

	2009	2008
Pagos por cuenta de empleados	Q. 22,610	Q. 30,855
Cuentas por liquidar	127,771	101,046
Impuesto Extraordinario y Temporal de Apoyo a los Acuerdos de Paz (IETAAP)	<u>686,053</u>	<u>686,053</u>
	<u>Q. 836,434</u>	<u>Q. 817,954</u>

4. ACTIVO FIJO

Al 31 de diciembre el saldo incluye:

	Costo	Depreciación Acumulada	Valor Neto	
			2009	2008
Terrenos	Q. 92,803	Q.	Q. 92,803	Q. 92,803
Edificios	76,445,464	25,238,818	51,206,646	53,144,036
Mobiliario y equipo	4,403,472	1,625,977	2,777,495	3,381,532
Maquinaria y otros equipos	577,669	310,190	267,479	371,057
Equipo de computación	190,444	190,444		
Herramientas	22,387	22,387		
Libros de consulta	3,602	3,602		
Líneas telefónicas	223,225		223,225	223,225
Pinturas	5,162		5,162	5,162
Construcciones en proceso	<u>96,963</u>		<u>96,963</u>	<u>871,225</u>
	<u>Q. 82,061,191</u>	<u>Q. 27,391,418</u>	<u>Q. 54,669,773</u>	<u>Q. 58,089,040</u>

5. IMPUESTOS POR PAGAR

El saldo incluye:

	2009	2008
Impuesto único sobre inmuebles	Q. 59,995	Q. 40,272
IVA retenido	2,747	1,675
Cuotas patronales	29,451	29,001
Otros	<u>309,725</u>	<u>296,956</u>
	<u>Q. 401,918</u>	<u>Q. 367,904</u>

6. DOCUMENTOS POR PAGAR

Corresponde al saldo colocado de pagares financieros DICSA I por un monto de Q.16,530,000 emitidos el 28 de julio de 2008 a 10 años plazo e intereses de 5%

7. PRÉSTAMOS BANCARIOS

Al 31 de diciembre existían los siguientes préstamos fiduciarios:

	2009	2008
Préstamos otorgados por el Banco G&T Continental, S. A. al 8.50% de interés anual	Q. 2,175,000	Q. 6,075,000
Préstamo otorgado por el HSBC Private Bank International, a una tasa de interés del 3.14680% anual.	<u> </u>	<u>8,096,754</u>
	<u>Q. 2,175,000</u>	<u>Q. 14,171,754</u>

8. CONCILIACIÓN CON LOS REGISTROS CONTABLES DE LA COMPAÑÍA

31-12-2009

	Activo	Pasivo	Resultado del Año	Capital Contable
Saldos según registros contables	<u>Q. 105,998,190</u>	<u>Q. 23,144,571</u>	<u>Q. 18,655,206</u>	<u>Q. 64,198,413</u>
Ajustes NIIF:				
Cuentas incobrables años anteriores	(3,944)			(3,944)
Indemnizaciones años anteriores		1,091,250		(1,091,250)
Registro del ISR diferido años anteriores	339,510			339,510

	Activo	Pasivo	Resultado del Año	Capital Contable
Cuentas incobrables año 2009	Q. (3,049)	Q.	Q. (3,049)	Q.
Indemnizaciones año 2009		56,899	(56,899)	
Registro del ISR diferido año 2009	<u>18,584</u>		<u>18,584</u>	
	<u>351,101</u>	<u>1,148,149</u>	<u>(41,364)</u>	<u>(755,684)</u>
Saldos según estados financieros	<u>Q. 106,349,291</u>	<u>Q. 24,292,720</u>	<u>Q. 18,613,842</u>	<u>Q. 63,442,729</u>

31-12-2008

	Activo	Pasivo	Resultado del Año	Capital Contable
Saldos según registros contables	<u>Q. 99,982,509</u>	<u>Q. 18,849,696</u>	<u>Q. 17,392,184</u>	<u>Q. 63,740,629</u>
Ajustes NIIF:				
Cuentas incobrables años anteriores	(232,867)			(232,867)
Indemnizaciones años anteriores		940,878		(940,878)
Registro del ISR diferido años anteriores	363,861			363,861
Cuentas incobrables año 2008	228,923			228,923
Indemnizaciones año 2008		150,372	(150,372)	
Registro del ISR diferido año 2008	<u>(24,351)</u>		<u>46,615</u>	<u>(70,966)</u>
	<u>335,566</u>	<u>1,091,250</u>	<u>(103,757)</u>	<u>(651,927)</u>
Saldos según estados financieros	<u>Q. 100,318,075</u>	<u>Q. 19,940,946</u>	<u>Q. 17,288,427</u>	<u>Q. 63,088,702</u>

9. UNIDAD MONETARIA

Los estados financieros de la compañía están expresados en quetzales, moneda oficial de la República de Guatemala. El 16 de marzo de 1994 la Junta Monetaria autorizó que el valor del quetzal con relación al dólar de los Estados Unidos de América, se fije en el mercado bancario nacional a través de la oferta y demanda de divisas.

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 la tasa promedio de cambio publicada por el Banco de Guatemala fue de Q. 8.35 y Q. 7.78 por US\$ 1, respectivamente.

* * * * *