

**Desarrollos Inmobiliarios  
Concepción, S. A.**

Estados Financieros por el año terminado el 31 de  
diciembre de 2012 y Cifras Correspondientes de 2011  
y Dictamen de los Auditores Independientes de fecha  
29 de abril de 2013

Deloitte Guatemala, S. A.

# DESARROLLOS INMOBILIARIOS CONCEPCION, S. A.

## CONTENIDO

---

	<b>Página</b>
DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1
ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011	
Estados de Posición Financiera	3
Estados del Resultado Integral	4
Estados de Cambios en el Patrimonio	5
Estados de Flujos de Efectivo	6
Notas a los Estados Financieros	7

## DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Desarrollos Inmobiliarios Concepción, S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2012, el estado del resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

### *Responsabilidad de la administración por los estados financieros*

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la administración determine necesario para permitir la elaboración de estados financieros que estén libres de error importante, ya sea a causa de fraude o error.

### *Responsabilidad del auditor*

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros con base en nuestra auditoría. Realizamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con los requerimientos éticos y planificar y realizar la auditoría para obtener seguridad razonable de si los estados financieros están libres de error importante.

Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error importante en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al hacer esta evaluación de riesgos, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad, para diseñar procedimientos de auditoría que sean 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 de la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar 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 auditoría.

*Base para Opinión con Salvedad*

Al 31 de diciembre de 2012 los estados financieros registran una provisión para indemnizaciones de Q2,100,788, monto que representa el pasivo laboral real acumulado a esa misma fecha. Las Normas Internacionales de Información Financiera establecen que se debe utilizar el método de la unidad de crédito proyectada para determinar el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos.

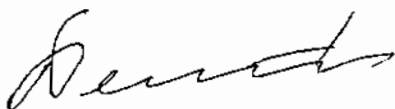
*Opinión con Salvedad*

En nuestra opinión, excepto por el efecto del asunto descrito en el párrafo de Base para Opinión con Salvedad, los estados financieros, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Desarrollos Inmobiliarios Concepción, S. A. al 31 de diciembre de 2012, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

**Deloitte Guatemala, S. A.**

Firma miembro de:

**Deloitte Touche Tohmatsu Limited**



Lic. Byron Méndez Sagastume

Colegiado CPA – 564

29 de Abril de 2013

Guatemala, C. A.

## DESARROLLOS INMOBILIARIOS CONCEPCIÓN, S. A.

### ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(Expresados en Quetzales)

ACTIVO	Notas	2012	2011
CORRIENTE:			
Efectivo	5	Q. 11,074,006	Q. 7,009,235
Cuentas por cobrar comerciales - Neto	6	1,255,931	418,464
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	6 y 13	21,074,314	29,420,352
Otras cuentas por cobrar	7	1,720,827	1,099,557
Gastos anticipados		13,339	-
Total activo corriente		<u>35,138,417</u>	<u>37,947,608</u>
NO CORRIENTE:			
Inversiones	8	32,596,199	36,655,235
Propiedad, mobiliario y equipo - Neto	9	<u>87,557,283</u>	<u>58,008,020</u>
Total activo no corriente		<u>120,153,482</u>	<u>94,663,255</u>
TOTAL		<u>Q. 155,291,899</u>	<u>Q. 132,610,863</u>

(Continúa)

# DESARROLLOS INMOBILIARIOS CONCEPCIÓN, S. A.

## ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(Expresados en Quetzales)

PASIVO Y PATRIMONIO	Notas	2012	2011
CORRIENTE:			
Documentos por pagar	10	Q. -	Q. 4,600,000
Impuesto sobre la renta por pagar	11	203,072	241,735
Cuentas por pagar a partes relacionadas	13	225,826	131,010
Cuentas por pagar proveedores	12	4,570,197	571,233
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	14	484,674	925,451
Total pasivo corriente		<u>5,483,769</u>	<u>6,469,429</u>
NO CORRIENTE:			
Documentos por pagar	10	16,920,000	12,620,000
Préstamos bancarios	15	21,000,000	-
Provisión para indemnizaciones	16	2,100,788	1,736,207
Depósitos	17	1,373,387	3,275,274
Total pasivo no corriente		<u>41,394,175</u>	<u>17,631,481</u>
Total pasivo		<u>46,877,944</u>	<u>24,100,910</u>
PATRIMONIO:			
	18		
Capital pagado		60,480,000	60,480,000
Reservas de capital		9,360,778	8,045,562
Utilidades retenidas		38,573,177	39,984,391
Total patrimonio		<u>108,413,955</u>	<u>108,509,953</u>
TOTAL		<u>Q. 155,291,899</u>	<u>Q. 132,610,863</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

(Concluye)

## DESARROLLOS INMOBILIARIOS CONCEPCION, S. A.

### ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011 (Expresados en Quetzales)

	Notas	2012	2011
INGRESOS DE OPERACIÓN			
Ventas netas		Q. 49,239,280	Q. 54,548,534
Costo de operación		<u>(14,105,166)</u>	<u>(18,365,189)</u>
Utilidad bruta		<u>35,134,114</u>	<u>36,183,345</u>
GASTOS DE OPERACIÓN			
Gastos de venta	19	(729,698)	(584,139)
Gastos de administración	20	<u>(7,304,133)</u>	<u>(6,620,427)</u>
Total gastos de operación		<u>(8,033,831)</u>	<u>(7,204,566)</u>
Utilidad en operación		27,100,283	28,978,779
OTROS INGRESOS (GASTOS)			
Otros ingresos	21	1,998,431	22,959,149
Otros gastos	22	<u>(2,864,687)</u>	<u>(4,555,759)</u>
		<u>(866,256)</u>	<u>18,403,390</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA		<u>26,234,027</u>	<u>47,382,169</u>
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	11	<u>(2,525,097)</u>	<u>(3,806,246)</u>
UTILIDAD INTEGRAL NETA DEL AÑO		<u>Q. 23,708,930</u>	<u>Q. 43,575,923</u>
UTILIDAD POR ACCIÓN	24	<u>Q. 39</u>	<u>Q. 72</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

## DESARROLLOS INMOBILIARIOS CONCEPCION, S. A.

### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(Expresados en Quetzales)

	Notas	Capital social autorizado y pagado	Reservas de capital			Utilidades Retenidas	Total patrimonio	
			Legal	Reinversión de de utilidades	Plan de reforestación			Total
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010		Q. 60,480,000	Q. 5,574,185	Q. 268,280	Q. 19,325	Q. 5,861,790	Q. 16,653,099	Q. 82,994,889
Pago de dividendos	18	-	-	-	-	-	(17,623,872)	(17,623,872)
Regularización del Impuesto Sobre la Renta Diferido		-	-	-	-	-	(436,987)	(436,987)
Utilidad Integral neta del año		-	-	-	-	-	43,575,923	43,575,923
Traslado a utilidades retenidas		-	-	(268,280)	-	(268,280)	268,280	-
Traslado a la reserva legal	18	-	2,452,052	-	-	2,452,052	(2,452,052)	-
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011		60,480,000	8,026,237	-	19,325	8,045,562	39,984,391	108,509,953
Pago de dividendos	18	-	-	-	-	-	(23,804,928)	(23,804,928)
Utilidad Integral neta del año		-	-	-	-	-	23,708,930	23,708,930
Traslado a la reserva legal	18	-	1,315,216	-	-	1,315,216	(1,315,216)	-
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012		<u>Q. 60,480,000</u>	<u>Q. 9,341,453</u>	<u>Q. -</u>	<u>Q. 19,325</u>	<u>Q. 9,360,778</u>	<u>Q. 38,573,177</u>	<u>Q. 108,413,955</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 2012 Y 2011

(Expresados en Quetzales)

	2012	2011
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Utilidad integral neta	Q. 23,708,930	Q. 43,575,923
Ajustes por para conciliar la utilidad neta del año con los rubros que no requieren de efectivo		
Depreciaciones y amortizaciones	7,170,885	6,957,627
Estimación cuentas incobrables	(294,293)	1,330,211
Ganancia en venta de activos fijos	(755,105)	(20,608,296)
Provisión para indemnizaciones	491,304	387,346
	<u>30,321,721</u>	<u>31,642,811</u>
Cambios netos en activos y pasivos corrientes		
Cuentas por cobrar comerciales	(543,174)	4,535,643
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	8,346,035	(29,076,634)
Otras cuentas por cobrar	(647,948)	(990,462)
Gastos anticipados	13,339	-
Cuentas por pagar proveedores	3,998,965	(1,392,714)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	94,816	(73,419)
Impuesto sobre la renta por pagar	(38,663)	(69,508)
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	(440,775)	185,614
Depósitos	(1,901,887)	1,366,832
Indemnizaciones pagadas	(126,723)	(58,689)
	<u>39,075,706</u>	<u>6,069,474</u>
Efectivo neto generado por actividades de operación		
	<u>39,075,706</u>	<u>6,069,474</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Adquisición de activos fijos	(36,720,489)	(3,414,810)
Disposición de activos fijos	755,446	20,609,193
Adquisición de inversiones	(1,840,939)	(19,949,278)
Disposición de inversiones	5,899,975	6,220,800
	<u>(31,906,007)</u>	<u>3,465,905</u>
Efectivo neto (usado en) generado por actividades de inversión		
	<u>(31,906,007)</u>	<u>3,465,905</u>

(Continúa)

## DESARROLLOS INMOBILIARIOS CONCEPCION, S. A.

### ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(Expresados en Quetzales)

	2012	2011
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Contratación de préstamo bancario	Q. 21,000,000	Q. -
Pago de dividendos	(23,804,928)	(17,623,872)
Amortización de documentos por pagar	<u>(300,000)</u>	<u>690,000</u>
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento	<u>(3,104,928)</u>	<u>(16,933,872)</u>
<b>AUMENTO (DISMINUCION) NETA EFECTIVO</b>	4,064,771	(7,398,493)
<b>EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO</b>	<u>7,009,235</u>	<u>14,407,728</u>
<b>EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<u>Q. 11,074,006</u>	<u>Q. 7,009,235</u>
<b>INFORMACIÓN FINANCIERA COMPLEMENTARIA</b>		
Pagos efectuados durante el año por:		
Impuesto Sobre la Renta	Q. <u>2,175,580</u>	Q. <u>3,875,754</u>
Intereses pagados	Q. <u>1,896,831</u>	Q. <u>876,317</u>
Ingresos obtenidos durante el año por:		
Intereses cobrados	Q. <u>267,732</u>	Q. <u>286,179</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 2012 Y 2011 (Expresadas en Quetzales)

---

### 1. INFORMACIÓN GENERAL

Desarrollos Inmobiliarios Concepción, S. A. (la compañía), antes Central de Compras, S.A. es una sociedad anónima que fue constituida el 5 de julio de 1974, de acuerdo con las leyes mercantiles de la República de Guatemala y por un plazo de duración indefinido. La actividad principal de Desarrollos Inmobiliarios Concepción, S. A. es el desarrollo, administración y arrendamiento de inmuebles.

La Compañía se encuentra inscrita en la Bolsa de Valores Nacional, S.A., de Guatemala, como emisor de Pagarés Financieros. El monto de la emisión es revolvente. Los pagarés se emiten nominativos y se transmiten mediante endoso e inscripción en el registro respectivo de la emisora.

Las oficinas centrales de la Compañía se localizan en el Km. 15.8 Carretera a El Salvador, Edificio Condado Concepción Nivel 4.

### 2. APLICACIÓN DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF) NUEVAS Y REVISADAS

#### 2.1 *Enmiendas a NIIF adoptadas en 2012 que no afectan las cantidades registradas en los estados financieros*

Las siguientes enmiendas a las NIIF se adoptaron en el año en curso, las cuales no tuvieron efecto alguno en las cantidades registradas en estos estados financieros.

<b>Enmiendas a las NIIF</b>	<b>Efectivo para períodos que comiencen en o después de</b>	<b>Aplicación</b>
Enmiendas a NIIF 7 <i>Revelaciones – Transferencias de activos financieros</i>	1º de julio de 2011	Las enmiendas aumentan los requisitos de divulgación para transacciones que conllevan la transferencia de los activos financieros con el fin de ofrecer una mayor transparencia en las exposiciones de riesgo cuando los activos financieros son transferidos.  De conformidad con las disposiciones transitorias establecidas en las enmiendas a la NIIF 7, no es necesario proporcionar información comparativa para las divulgaciones requeridas por las enmiendas.

Enmiendas a las NIIF	Efectivo para períodos que comiencen en o después de	Aplicación
Enmiendas a la NIC 12 <i>Impuestos Diferidos: Recuperación de Activos Subyacentes</i>	1º de enero de 2012	<p>La Compañía no ha efectuado transferencias de activos financieros que aumenten el riesgo y por lo tanto no aplicó la enmienda para ampliar sus revelaciones pertinentes.</p> <p>En virtud de las enmiendas, las propiedades de inversión que se miden utilizando el modelo del valor razonable de acuerdo con la NIC 40 Propiedades de Inversión se presume que serán recuperables en su totalidad a través de la venta para efectos de medición de impuestos diferidos a menos que la presunción sea refutada.</p> <p>La Compañía no cuenta con propiedades de inversión y por lo tanto la enmienda indicada no fue aplicada.</p>

## 2.2 NIIF nuevas y revisadas emitidas pero aún no vigentes

La Compañía no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no vigentes:

NIIF 9	Instrumentos Financieros <sup>4</sup>
NIIF 10	Estados Financieros Consolidados <sup>2</sup>
NIIF 11	Acuerdos Conjuntos <sup>2</sup>
NIIF 12	Divulgación de Participaciones en Otras Entidades <sup>2</sup>
NIIF 13	Medición del Valor Razonable <sup>2</sup>
Enmiendas a NIC 1	Presentación de Rubros de Otros Resultados Integrales <sup>1</sup>
Enmiendas a NIIF 7	Divulgaciones – Compensación de Activos Financieros y Pasivos Financieros <sup>2</sup>
Enmiendas a NIIF 9 y NIIF 7	Fecha Efectiva Obligatoria de NIIF 9 y Disposiciones Transitorias de Divulgación <sup>4</sup>
Enmiendas a NIIF 10, NIIF 11 y NIIF 12	Estados Financieros Consolidados, Acuerdos Conjuntos y Divulgación de Participaciones en Otras Entidades: Orientación de Transición <sup>2</sup>
NIC 19 (como se revisó en 2011)	Beneficios a los Empleados <sup>2</sup>
NIC 27 (como se revisó en 2011)	Estados Financieros Separados <sup>2</sup>
NIC 28 (como se revisó en 2011)	Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos <sup>2</sup>
Enmiendas a NIC 32	Compensación Activos Financieros y Pasivos Financieros <sup>3</sup>
Enmiendas a NIIF	Mejoras Anuales a NIIFs Ciclo 2009-2011 <sup>2</sup>

1 Efectiva para períodos anuales que comienzan el o después del 1 de julio 2012.

2 Efectiva para períodos anuales que comienzan el o después del 1 de enero 2013.

3 Efectiva para períodos anuales que comienzan el o después del 1 de enero 2014.

4 Efectiva para períodos anuales que comienzan el o después del 1 de enero 2015.

### *NIIF 9 Instrumentos Financieros*

NIIF 9, publicada en noviembre 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. NIIF 9 fue enmendada en octubre 2010 para incluir requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros y para des-reconocimiento.

Requisitos clave de NIIF 9:

- Todos los activos financieros reconocidos que se encuentran dentro del ámbito de la NIC 39 Instrumentos financieros: Reconocimiento y Medición para ser posteriormente medidos a su costo amortizado o valor razonable. Específicamente, las inversiones en deuda que se celebran dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es recoger los flujos de efectivo contractuales, y que tienen flujos de efectivo contractuales que son los únicos pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente que por lo general se miden al costo amortizado al final de los períodos contables posteriores. Todas las demás inversiones de deuda e inversiones en capital se miden a su valor razonable al final de períodos contables posteriores. Además, bajo la NIIF 9, las entidades podrán hacer una elección irrevocable para presentar cambios posteriores en el valor razonable de una inversión en capital (que no es mantenida por fines de negociación) en otros resultados integrales, con solo ingresos por concepto de dividendos reconocidos generalmente en ganancias o pérdidas.
- Con respecto a la medición de pasivos financieros designados al valor razonable a través de utilidad o pérdida, la NIIF 9 requiere que el importe de la variación en el valor razonable del pasivo financiero, que es atribuible a cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo, sea presentado en otros resultados integrales, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otros resultados integrales, pudiera crear o ampliar una incongruencia contable en las ganancias o pérdidas. Los cambios en el valor razonable atribuible a un riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados a la ganancia o pérdida. Previamente, según lo establecido en la NIC 39, la totalidad del importe de la variación en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable a través de ganancias o pérdidas fue presentado en ganancias o pérdidas.

La Administración anticipa que la NIIF 9 será adoptada en los estados financieros de la Compañía para el período anual que comienza el 1° de enero del 2015 y que la aplicación de la NIIF 9 podría tener un impacto significativo sobre los montos reportados con respecto a los activos financieros y pasivos financieros de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar un estimado razonable del efecto de la NIIF 9 hasta que una revisión detallada haya sido completada.

### *Normas nuevas y revisadas sobre consolidación, acuerdos conjuntos, asociadas y divulgaciones*

En mayo 2011, un paquete de cinco Normas sobre Consolidación, acuerdos conjuntos, asociadas y divulgaciones fue publicado, incluyendo las NIIF 10, NIIF 11, NIIF 12, NIC 27 (revisada en 2011) y NIC 28 (revisada en 2011).

Los requerimientos clave de estas cinco Normas se describen a continuación.

La NIIF 10 sustituye a las partes de NIC 27 Estados financieros consolidados y separados que se ocupan de estados financieros consolidados. La interpretación de Normas SIC-12 Consolidación - Entidades de Propósito Especial será retirada en la fecha de vigencia de la NIIF 10. Según la NIIF 10, sólo hay una base para la consolidación, es decir, el control. Además, la NIIF 10 incluye una nueva definición de control que contiene tres elementos: a) poder sobre una sociedad participada, b) la exposición o derechos, a rentabilidad variable de su participación en la sociedad participada, y c) la capacidad de utilizar su poder sobre la sociedad participada para afectar a la cantidad de rentabilidad de los inversores. Una amplia orientación ha sido agregada en la NIIF 10 para tratar con escenarios complejos.

La NIIF 11 sustituye a la NIC 31 Participaciones en Negocios Conjuntos. La NIIF 11 trata de cómo debe ser clasificado un acuerdo conjunto del cual dos o más partes tengan control conjunto. La Interpretación SIC-13 Entidades Controladas Conjuntamente - Aportaciones no monetarias de los participantes será retirada tras la fecha de vigencia de NIIF 11. Según la NIIF 11, los acuerdos conjuntos se clasifican como operaciones conjuntas o sociedades conjuntas, dependiendo de los derechos y obligaciones de las partes según los acuerdos. En contraste, bajo la NIC 31, hay tres tipos de acuerdos conjuntos: las entidades controladas conjuntamente, activos controlados conjuntamente y operaciones controladas conjuntamente. Además, los negocios conjuntos bajo la NIIF 11 deben ser contabilizados mediante el método contable de participación, mientras que las entidades controladas conjuntamente bajo la NIC 31 pueden ser contabilizadas mediante el método contable de participación o consolidación proporcional.

La NIIF 12 es una norma de revelación y es aplicable a las entidades que tienen participaciones en filiales, acuerdos conjuntos, asociadas y/o entidades estructuradas no consolidadas. En general, los requisitos de divulgación de la NIIF 12 son más amplios que aquellos de las normas actuales.

En Junio 2012, enmiendas a las NIIF 10, NIIF 11 y NIIF 12 fueron emitidas para aclarar ciertas guías de transición en la aplicación de estas NIIF por primera vez.

Estas cinco normas junto con las enmiendas relacionadas a la guía de transición son efectivas para los ejercicios anuales que comienzan a partir del o después del 1 de enero 2013, con aplicación anticipada permitida siempre que todas estas normas sean aplicadas al mismo tiempo. La Administración de la Compañía anticipa que estas cinco normas no tendrán un impacto en sus estados financieros ya que actualmente subsidiarias en las cuales es controladora con consolidadas por otra entidad ante la cual ambas son controladas.

### ***NIIF 13 Medición de Valor Razonable***

La NIIF 13 establece una sola fuente de orientación para mediciones de valor razonable y revelaciones sobre mediciones de valor razonable. La Norma define el valor razonable, establece un marco para medir el valor razonable y requiere divulgaciones sobre medidas del valor razonable. El alcance de NIIF 13 es amplio; esto aplica a partidas tanto de instrumentos financieros y partidas de instrumentos no financieros para los cuales otras NIIF requieren o permiten mediciones del valor razonable y divulgación de mediciones del valor razonable, salvo en determinadas circunstancias. En general, los requisitos de revelación de la NIIF 13 son más amplios que aquellos requeridos en las normas vigentes. Por ejemplo, revelaciones cuantitativas y cualitativas basadas en la jerarquía de tres niveles del valor razonable que actualmente se necesita para los instrumentos financieros sólo bajo la NIIF 7 Instrumentos financieros: Divulgaciones, se ampliará por la NIIF 13 para cubrir todos los activos y pasivos dentro de su alcance.

La NIIF 13 es efectiva para períodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2013 con aplicación anticipada permitida.

La Administración anticipa que la aplicación de la nueva Norma puede afectar a determinadas cantidades informadas en los estados financieros y resultaría en revelaciones más amplias en los estados financieros

#### ***Enmiendas a NIC 1 Presentación de Rubros de Otros Resultados Integrales***

Las enmiendas a la NIC 1 retienen la opción de presentar utilidad o pérdida y otros resultados integrales en un solo estado o en dos estados separados pero consecutivos. Sin embargo, las enmiendas a la NIC 1 requieren hacer revelaciones adicionales en la sección de otros resultados integrales de tal manera que las partidas de los otros resultados integrales sean agrupadas en dos categorías: (a) partidas que no serán subsecuentemente reclasificadas a utilidad o pérdida; y (b) partidas que sí serán subsecuentemente reclasificadas a utilidad o pérdida cuando se cumplan condiciones específicas. Se requiere que el Impuesto Sobre la Renta sobre tales partidas de otros resultados integrales sea asignado sobre la misma base.

Las enmiendas a la NIC 1 están vigentes para períodos anuales que comienzan en o después del 1º de julio del 2012.

La Administración estima que la presentación de partidas que integran otros resultados integrales será revelada como corresponde cuando las enmiendas sean aplicadas en los períodos contables futuros.

#### ***Enmiendas a NIIF 7 y NIC 32 Compensación Activos Financieros y Pasivos Financieros y las Revelaciones relacionadas***

Las enmiendas a la NIC 32 aclaran las cuestiones de aplicación existentes relativas a los requisitos de compensación de activos financieros y pasivos financieros. En concreto, las enmiendas aclaran el significado de "actualmente tiene un derecho jurídicamente exigible de compensación" y "realización simultánea y liquidación"

Las enmiendas a la NIIF 7 requieren que las entidades revelen información acerca de los derechos de compensación y acuerdos conexos (tales como requisitos de contabilización de garantías) para los instrumentos financieros en virtud de un acuerdo marco de compensación exigible o acuerdos similares.

Las enmiendas a la NIIF 7 son efectivas para los ejercicios que comiencen a partir o después del 1 de enero 2013 y períodos interinos dentro de esos períodos anuales. Las revelaciones deberán ser proporcionadas por todos los períodos comparativos retrospectivamente. Sin embargo, las enmiendas a la NIC 32 no son efectivas hasta ejercicios anuales que comiencen a partir del o después del 1 de enero de 2014, requiriendo aplicación retrospectiva.

La Administración anticipa que la aplicación de estas enmiendas a la NIC 32 y la NIIF 7 puede dar lugar a que en el futuro hayan más divulgaciones con respecto a la compensación de los activos financieros y pasivos financieros.

### ***NIC 19 Beneficios a los Empleados***

Las modificaciones a la NIC 19 cambian la contabilización para los planes de prestaciones definidas y las prestaciones por terminación de relación laboral. El cambio más importante se refiere a la contabilidad por variaciones en las obligaciones por prestaciones definidas y activos del plan. Las enmiendas requieren el reconocimiento de los cambios en las obligaciones por prestaciones definidas, así como en el valor razonable de los activos del plan cuando se producen, y, por consiguiente, eliminar el "enfoque del corredor" permitido en la versión anterior de la NIC 19 y acelerar el reconocimiento de los costos de servicios pasados. Las enmiendas requieren que todas las pérdidas y ganancias actuariales sean reconocidas inmediatamente a través de otros resultados integrales con el fin de reconocer el activo o pasivo neto por pensiones en el estado de posición financiera para reflejar el valor total del déficit o superávit del plan. Además, el costo de los intereses y expectativas de rentabilidad de los activos del plan utilizada en la versión anterior de la NIC 19 son remplazados por un importe de "intereses netos", que se calcula aplicando la tasa de descuento al activo o pasivo neto de la prestación definida.

Las enmiendas a la NIC 19 exigen la aplicación retrospectiva. La Administración aún no ha realizado un análisis detallado del impacto de la aplicación de las enmiendas y por lo tanto no ha cuantificado el grado del impacto.

### ***Mejoras Anuales a NIIF Ciclo 2009 – 2011 emitidas en mayo 2012***

Las Mejoras Anuales a NIIF Ciclo 2009 – 2011 incluyen un número de enmiendas a varias NIIF. Las enmiendas son efectivas para períodos anuales que inician en o después del 1 de enero 2013. Tales enmiendas a NIIF incluyen:

- Enmiendas a NIC 1 Presentación de Estados Financieros
- Enmiendas a NIC 16 Propiedad, Planta y Equipo, y
- Enmiendas a NIC 32 Instrumentos Financieros: Presentación.

#### **Enmiendas a NIC 1**

Las enmiendas a la NIC 1 aclaran que una entidad tiene la obligación de presentar un tercer estado de situación financiera sólo cuando la aplicación retrospectiva, reformulación o reclasificación tiene un efecto material sobre la información en el tercer estado de situación financiera y que las notas relacionadas no son necesarias que acompañen el tercer estado de situación financiera. La administración prevé que las enmiendas a la NIC 1 tendrán un efecto significativo cuando se realicen reformulaciones o reclasificaciones de períodos anteriores en los estados financieros, en el futuro.

#### **Enmiendas a NIC 16**

Las enmiendas a la NIC 16 aclaran que los repuestos, equipo de reserva y equipo de mantenimiento deben ser clasificados como propiedad, planta y equipo cuando se ajustan a la definición de propiedad, planta y equipo según la NIC 16, y de lo contrario, como inventario.

La Administración aún no ha realizado un análisis detallado del impacto de la aplicación de las enmiendas y por lo tanto no ha cuantificado el grado del impacto.



### Enmiendas a NIC 32

Las enmiendas a la NIC 32 aclaran que el Impuesto Sobre la Renta relativo a distribuciones a los titulares de un instrumento de capital y los costos de transacción de una transacción de capital deben ser contabilizados de acuerdo con la NIC 12 Impuesto Sobre la Renta.

La administración aún no ha realizado un análisis detallado del impacto de la aplicación de las enmiendas y por lo tanto no ha cuantificado el grado del impacto.

### **3. BASES DE PREPARACIÓN**

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico. Por lo general, el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los activos.

Las políticas de contabilidad aplicadas por la Compañía son consistentes con aquellas utilizadas el año anterior. Los estados financieros adjuntos cumplen con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Estas normas 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.

#### *Moneda funcional y de presentación*

Los estados financieros están expresados en Quetzales (Q.) que es la moneda funcional de la Compañía. El Quetzal es la unidad monetaria de Guatemala.

La moneda funcional es la moneda del ambiente económico primario en el cual opera la Compañía.

Al preparar los estados financieros de la Compañía, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional (moneda extranjera) son registradas utilizando las tasas de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan las operaciones. Al final de cada periodo que se informa, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera son reconvertidas a los tipos de cambio vigentes a esa fecha. Las partidas no monetarias calculadas en términos de costo histórico, en moneda extranjera, no han sido reconvertidas.

### **4. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

Las políticas contables más importantes aplicadas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros se resumen a continuación.

- a. *Efectivo*— Consisten principalmente en los saldos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo con vencimiento de tres meses o menos y sujetos a riesgos poco significativos de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable; las fluctuaciones de los equivalentes de efectivo en su valor se reconocen en el Estado del Resultado Integral del periodo.

- b. **Cuentas por Cobrar**– Las cuentas por cobrar comerciales y otras se presentan al valor nominal menos estimación para deterioro. Esta estimación toma en consideración el importe recuperable de las cuentas por cobrar y otros factores de riesgo de recuperación determinados por la administración, tales como: antigüedad y el comportamiento histórico de las cuentas por cobrar, flujos de efectivo futuros esperados, entre otros.
- c. **Propiedad, Mobiliario y Equipo**– Estos activos son medidos al costo de adquisición o construcción, menos depreciación acumulada y pérdida por deterioro cuando esta última corresponda. La depreciación se calcula conforme al método de línea recta con base en la vida útil remanente de los activos. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

La vida útil estimada para los rubros de activo fijo son los siguientes:

Edificios e instalaciones	20 años
Libros de consulta y otros activos	10 años
Mobiliario y equipo	5 años
Otros equipos	5 años
Herramientas	4 años
Equipo de computación	3 años

Los gastos incurridos después de que los activos fijos han sido puestos en operación, tales como reparaciones y costos de mantenimiento y de reacondicionamiento, se cargan normalmente a los resultados del período en que se incurren.

- d. **Inversiones** – Las inversiones se registran de la manera siguiente:

**En Acciones:** Las inversiones en acciones de Compañías en las cuales no se posee el control, se registran al costo de adquisición. Las inversiones en acciones de subsidiarias controladas no se consolidan, debido a que ambas forman parte de una entidad que consolida dichos estados financieros. Los dividendos se reconocen cuando se decretan mediante asamblea general de accionistas.

**En Valores Negociables:** Las inversiones en valores negociables se registran al costo, menos cualquier pérdida por deterioro si la hubiere.

**Planes de Reforestación:** Las inversiones en planes de reforestación se registran al costo, que constituyen la erogación de fondos para la plantación y mantenimiento de bosques forestales. Los beneficios se reconocen cuando los bosques maderables se venden.

- e. **Deterioro de Activos Tangibles**– Al final de cada periodo sobre el cual se informa, la administración evalúa los importes en libros de sus a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro.

El monto recuperable de un activo tangible es el mayor entre el valor razonable menos el costo de ventas y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados del valor actual utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustado los estimados de flujo de efectivo futuros. Si el monto recuperable de un activo (o unidad

generadora de efectivo) calculado es menor que su importe en libros, el importe en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un monto revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución en la revaluación.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el importe en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) aumenta al valor estimado revisado de su monto recuperable, de tal manera que el importe en libros incrementado no excede el importe en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados, salvo si el activo correspondiente se registra al monto revaluado, en cuyo caso el reverso de la pérdida por deterioro se maneja como un aumento en la revaluación.

- f. **Provisiones**— Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos, que incorporen beneficios económicos para cancelar tal obligación, y pueda efectuarse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del balance general, del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, tomando en consideración los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de la misma. Cuando el importe de la provisión sea medido utilizando flujos estimados de efectivo para cancelar la obligación, el valor en libros es el valor presente de los desembolsos correspondientes.

En el caso de que se espere que una parte o la totalidad del desembolso necesario para cancelar la provisión sean reembolsadas por un tercero, la porción a cobrar es reconocida como un activo cuando es prácticamente segura su recuperación, y el importe de dicha porción puede ser determinado en forma fiable.

- g. **Provisión para indemnizaciones**— De acuerdo con leyes laborales del país las indemnizaciones por tiempo de trabajo deben pagarse en caso de despido injustificado o muerte del empleado. La Compañía tiene la política de pagar indemnización a todos sus empleados independientemente del motivo de su retiro, bajo un método escalonado de indemnización de acuerdo a los años de antigüedad. Para cubrir dicho pasivo registra una provisión del pasivo real a la fecha de los estados financieros con base en cálculos no actuariales.
- h. **Impuestos**— El gasto de Impuesto Sobre la Renta comprende la suma del Impuesto Sobre la Renta. El Impuesto Sobre la Renta se determina aplicando la tasa de impuesto establecida en la legislación fiscal vigente a la renta neta fiscal del año. La Compañía optó por el régimen general que consiste en calcular el 5% sobre los ingresos como impuesto definitivo.
- i. **Reconocimiento de Ingresos**— Los ingresos se miden utilizando el valor razonable de la contrapartida, recibida o por recibir, derivada de los mismos.

Los ingresos se reconocen cuando se ha entregado el bien o servicio, los riesgos inherentes se han trasladado al comprador y se ha emitido la factura correspondiente.

- j. **Ingresos por Dividendos e Ingresos por Intereses**– El ingreso de los dividendos por inversión es reconocido una vez que se han establecido los derechos de los accionistas para recibir este pago o bien cuando es probable que los beneficios económicos fluirán para la empresa.

Los ingresos por intereses son reconocidos cuando se devengan. Los ingresos por intereses son registrados sobre una base de tiempo, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable.

- k. **Reconocimiento de Gastos**– Los gastos se reconocen en los resultados cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tiene lugar en forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo. Se reconoce un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple los requisitos necesarios para su registro como activo.
- l. **Transacciones en Moneda Extranjera**– Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. Las fluctuaciones cambiarias se registran en los resultados.
- m. **Instrumentos Financieros y Riesgos de Crédito**– Los activos y pasivos financieros corresponden a los saldos de efectivo en caja y bancos, equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar a clientes, cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas, otras cuentas por cobrar, proveedores, préstamos bancarios y bonos por pagar. Estos activos y pasivos financieros se reconocen como tal en el momento de la negociación y su reconocimiento cesa en el momento en que se liquidan.

El valor en libros se ajusta con las reservas de valuación que se contabilizan contra los resultados del año, para llevarlos 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 instrumentos financieros que eventualmente sujetan a la Compañía al riesgo de crédito consisten en efectivo, equivalentes de efectivo y cuentas por cobrar. El efectivo y sus equivalentes se mantienen con instituciones financieras sólidas. Generalmente, estos instrumentos pueden ser negociados en un mercado líquido, pueden ser redimidos a la vista y tienen un riesgo mínimo.

## 5. EFECTIVO

	2012	2011
Depósitos monetarios	Q. 6,947,269	Q. 3,177,277
Depósitos de ahorro	3,988,471	3,823,958
Caja general	130,266	-
Fondos fijos	8,000	8,000
	<hr/>	<hr/>
Totales	Q. 11,074,006	Q. 7,009,235
	<hr/>	<hr/>

## 6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

	2012	2011
Comerciales <u>a/</u>	Q. 2,293,938	Q. 1,750,764
Reserva para cuenta de cobro dudoso <u>b/</u>	<u>(1,038,007)</u>	<u>(1,332,300)</u>
Totales	<u>Q. 1,255,931</u>	<u>Q. 418,464</u>

El período promedio de crédito otorgado a los clientes oscila entre 30 y 60 días. No se hace ningún recargo por intereses sobre las cuentas comerciales por cobrar.

La Compañía mantiene una reserva para cuentas de cobro dudoso al nivel que la gerencia considera adecuado de acuerdo con el riesgo potencial de cuentas incobrables. La antigüedad de las cuentas por cobrar y la situación de los clientes son constantemente monitoreadas para asegurar lo adecuado de la provisión en los estados financieros. Las concentraciones de riesgo de crédito con respecto a cuentas por cobrar comerciales son limitadas debido al número de clientes que posee la Compañía.

a/ El resumen de la antigüedad del total de los saldos por cobrar se presenta a continuación:

	2012	2011
Vigente	Q. 2,053,437	Q. 2,747,145
1 - 30 días	371,526	1,260,895
31 - 60 días	183,152	517,077
Más de 60 días	<u>20,760,137</u>	<u>26,645,999</u>
	<u>Q. 23,368,252</u>	<u>Q. 31,171,116</u>
Cuentas por cobrar comerciales	2,293,938	1,750,764
Cuentas por cobrar partes relacionadas (Nota 13)	<u>21,074,314</u>	<u>29,420,352</u>
Totales	<u>Q. 23,368,252</u>	<u>Q. 31,171,116</u>

b/ Para los años terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011, el movimiento de la estimación para cuentas de cobro dudoso se compone de:

	2012	2011
Saldos iniciales	Q. 1,332,300	Q. 2,089
Aumento en la estimación	-	1,330,211
Disminución en la estimación	<u>(294,293)</u>	<u>-</u>
Saldos finales	<u>Q. 1,038,007</u>	<u>Q. 1,332,300</u>

## 7. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	2012		2011	
Deudores varios	a/ Q.	1,030,369	Q.	1,030,369
Impuesto al Valor Agregado crédito fiscal		583,329		-
Depósitos en garantía		54,853		54,553
Cuentas por liquidar		27,927		-
Documentos por cobrar		16,859		-
Personal		7,490		14,635
Totales	Q.	<u>1,720,827</u>	Q.	<u>1,099,557</u>

a/ Este saldo corresponde a pagos en exceso efectuados a la Superintendencia de Administración Tributaria –SAT en concepto de Impuesto Sobre la Renta con carácter definitivo. La solicitud de devolución está pendiente de ser aprobada por la administración tributaria a la fecha de los estados financieros.

## 8. INVERSIONES

Al 31 de diciembre, las inversiones se integran como se muestra a en la página siguiente.

	2012		2011			
<b>En títulos y valores:</b>						
Pagares financieros	Q.	2,026,000	a/ Q.	2,026,000	a/	
Certificados a plazo fijo		572,824	b/	537,855	b/	
<b>En entidades no controladas:</b>						
Bicapital Corporación (acciones comunes)		10,467,600	c/ 0%	10,309,200	c/ 0.40%	
Campus Corporativo, S.A.		3,773,000	23%	3,773,000	23%	
Grupo Continental, S.A.		560,000				
	Q.	<u>17,399,424</u>		Q.	<u>16,646,055</u>	
<b>En subsidiarias controladas:</b>						
Inversiones Fitus, S.A.	Q.	11,769,200	d/ 47%	Q.	11,769,200	d/ 90%
Empaques y Productos de Plástico, S.A.		1,247,200	6%	4,647,200	21%	
Alimentos Maravilla de Honduras, S.A.		1,087,094	1%			
Empaques de Irapuato, S.A. de C.V.		1,000,000	3%	1,000,000	4%	
Servicios Inmobiliarios Pradera						
Concepción, S.A.		50,000	50%	50,000	50%	
Servicios Fontabella, S.A.		15,000	50%	15,000	50%	
Mayagen, S.A.		-		1,500,000	2%	
Proveedora de Servicios, S.A.		-		999,975	1%	
	Q.	<u>15,168,494</u>		Q.	<u>19,981,375</u>	
<b>Otras inversiones:</b>						
Plan de Reforestación	Q.	<u>28,281</u>	e/	Q.	<u>27,805</u>	e/
	Q.	<u>32,596,199</u>		Q.	<u>36,655,235</u>	

- a/ Las inversiones en pagarés financieros se han contratado con varias sociedades a través de la Bolsa de Valores Nacional, S.A. Devengan una tasa de interés del 5% anual con vencimientos que oscilan entre uno y dos años. Los pagarés originalmente se suscriben por un año con cláusula de renovación automática.
- b/ Los certificados a plazo fijo se han contratado con el Banco G&T Continental, S.A., devengan una tasa de interés del 8% anual con vencimiento en plazo mayor a un año.
- c/ Corresponde a los porcentajes de participación que la Compañía posee en el patrimonio de entidades que no operan bajo una Administración común Corporativa y no se posee el control sobre las mismas.
- d/ Corresponde a los porcentajes de participación que la Compañía tiene en el patrimonio de entidades relacionadas que operan bajo una Administración Corporativa común. La Compañía no ejerce control sobre esas entidades y conjuntamente están bajo el control corporativo de otra entidad que consolida los estados financieros.
- e/ Constituyen inversiones Reforestadora Industrial, S.A., para el mantenimiento y explotación de bosques. Los rendimientos se reconocen cuando se comercializa el bosque en el cual se ha efectuado la inversión.

## 9. PROPIEDAD, MOBILIARIO Y EQUIPO

Un resumen del movimiento de la propiedad, mobiliario y equipo al 31 de diciembre, se muestra a continuación:

	2012	2011
Edificios	Q. 80,222,456	Q. 79,879,376
Ampliaciones y mejoras en proceso	39,509,054	3,566,115
Mejoras en propiedades arrendadas	31,392,863	31,351,469
Mobiliario y equipo de oficina	4,974,935	4,661,665
Maquinaria y otros activos	662,592	592,580
Terrenos y otros no depreciables	319,951	320,292
Equipo de computación	200,238	190,444
Herramientas	38,771	38,771
Libros de consulta	3,602	3,602
	<hr/>	<hr/>
Subtotal	Q. 157,324,462	Q. 120,604,314
Depreciación acumulada:	<hr/> (69,767,179)	<hr/> (62,596,294)
Total	<hr/> <u>Q. 87,557,283</u>	<hr/> <u>Q. 58,008,020</u>

El movimiento de la propiedad, mobiliario y equipo por el año terminado el 31 de diciembre 2012, se muestra a continuación:

2012

	Terrenos y otros no depreciables	Edificios	Maquinaria y otros activos	Mobiliario y equipo de oficina	Herramientas	Libros de consulta	Equipo de computación	Ampliaciones y mejoras en proceso	Mejoras en propiedades arrendadas	Total
<i>Costo:</i>										
Saldo al inicio	Q. 320,292	Q.79,879,376	Q. 592,580	Q.4,661,665	Q. 38,771	Q. 3,602	Q. 190,444	Q. 3,566,115	Q.31,351,469	Q.120,604,314
Adiciones	-	-	58,851	334,225	-	-	-	36,203,106	124,307	36,720,489
Bajas	(341)	-	-	-	-	-	-	-	-	(341)
Traslados	-	343,080	11,161	(20,955)	-	-	9,794	(260,167)	(82,913)	-
Saldo al final	<u>319,951</u>	<u>80,222,456</u>	<u>662,592</u>	<u>4,974,935</u>	<u>38,771</u>	<u>3,602</u>	<u>200,238</u>	<u>39,509,054</u>	<u>31,392,863</u>	<u>157,324,462</u>
<i>Depreciación acumulada:</i>										
Saldo al inicio	-	(33,240,431)	(517,346)	(3,235,072)	(27,848)	(3,602)	(190,444)	-	(25,381,551)	(62,596,294)
Depreciación del año	-	(4,141,100)	(74,180)	(835,763)	(4,096)	-	(490)	-	(2,115,256)	(7,170,885)
Saldo al final	<u>-</u>	<u>(37,381,531)</u>	<u>(591,526)</u>	<u>(4,070,835)</u>	<u>(31,944)</u>	<u>(3,602)</u>	<u>(190,934)</u>	<u>-</u>	<u>(27,496,807)</u>	<u>(69,767,179)</u>
<i>Saldos netos:</i>										
Al inicio del año	<u>320,292</u>	<u>46,638,945</u>	<u>75,234</u>	<u>1,426,593</u>	<u>10,923</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,566,115</u>	<u>5,969,918</u>	<u>58,008,020</u>
Al final del año	<u>Q. 319,951</u>	<u>Q.42,840,925</u>	<u>Q. 71,066</u>	<u>Q. 904,100</u>	<u>Q. 6,827</u>	<u>Q. -</u>	<u>Q. 9,304</u>	<u>Q. 39,509,054</u>	<u>Q. 3,896,056</u>	<u>Q. 87,557,283</u>

La Compañía tiene formalizadas pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su propiedad y equipo, así como las posibles reclamaciones que se le puedan presentar por el ejercicio de su actividad, estimando que dichas pólizas cubren de manera suficiente los riesgos a los que están sometidos.

Los activos enajenables de la Compañía están garantizando la emisión de pagarés en la Bolsa de Valores Nacional, S.A. hasta por un monto de Q. 100 millones, de los cuales al 31 de diciembre de 2012 y 2011 se encuentran pendientes de amortizar un total de Q. 16,920,000 y Q. 17,220,000. (Nota 10).



El movimiento de los activos fijos por el año terminado el 31 de diciembre 2011, se muestra a continuación:

**2011**

	Terrenos y otros no depreciables	Edificios	Maquinaria y otros activos	Mobiliario y equipo de oficina	Herramientas	Libros de consulta	Equipo de computación	Ampliaciones y mejoras en proceso	Mejoras en propiedades arrendadas	Total
<i>Costo:</i>										
Saldo al inicio	Q. 321,189	Q. 76,608,968	Q. 577,669	Q. 4,620,510	Q. 38,771	Q. 3,602	Q. 190,444	Q. 3,149,584	Q. 31,679,662	Q. 117,190,399
Adiciones	-	2,942,215	14,911	41,155	-	-	-	416,531	-	3,414,812
Bajas	(897)	-	-	-	-	-	-	-	-	(897)
Traslados	-	328,193	-	-	-	-	-	-	(328,193)	-
Saldo al final	<u>320,292</u>	<u>79,879,376</u>	<u>592,580</u>	<u>4,661,665</u>	<u>38,771</u>	<u>3,602</u>	<u>190,444</u>	<u>3,566,115</u>	<u>31,351,469</u>	<u>120,604,314</u>
<i>Depreciación acumulada:</i>										
Saldo al inicio	-	(29,207,356)	(413,768)	(2,419,510)	(23,752)	(3,602)	(190,444)	-	(23,380,235)	(55,638,667)
Depreciación del año	-	(4,033,075)	(103,578)	(815,562)	(4,096)	-	-	-	(2,001,316)	(6,957,627)
Saldo al final	<u>-</u>	<u>(33,240,431)</u>	<u>(517,346)</u>	<u>(3,235,072)</u>	<u>(27,848)</u>	<u>(3,602)</u>	<u>(190,444)</u>	<u>-</u>	<u>(25,381,551)</u>	<u>(62,596,294)</u>
<i>Saldos netos:</i>										
Al inicio del año	321,189	47,401,612	163,901	2,201,000	15,019	-	-	3,149,584	8,299,427	61,551,732
Al final del año	<u>Q. 320,292</u>	<u>Q. 46,638,945</u>	<u>Q. 75,234</u>	<u>Q. 1,426,593</u>	<u>Q. 10,923</u>	<u>Q. -</u>	<u>Q. -</u>	<u>Q. 3,566,115</u>	<u>Q. 5,969,918</u>	<u>Q. 58,008,020</u>

La Compañía tiene formalizadas pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su propiedad y equipo, así como las posibles reclamaciones que se le puedan presentar por el ejercicio de su actividad, estimando que dichas pólizas cubren de manera suficiente los riesgos a los que están sometidos.

Los activos enajenables de la Compañía están garantizando la emisión de pagarés en la Bolsa de Valores Nacional, S.A. hasta por un monto de Q. 100 millones, de los cuales al 31 de diciembre de 2011 y 2010 se encuentran pendientes de amortizar un total de Q. 17,220,000 y Q. 16,530,000. (Nota 10).

## 10. DOCUMENTOS POR PAGAR

Desarrollos Inmobiliarios Concepción, S.A. cuenta con una emisión de pagarés vigente en el mercado local, autorizado por el Consejo de Administración de la Bolsa de Valores Nacional, S.A. de Guatemala, con fecha 26 de septiembre de 2008 e inscrita en el Registro de Valores y Mercancías el 1 de octubre de 2008.

Características de la emisión:

- Tipo de valor: Pagarés DESARROLLOS INMOBILIARIOS CONCEPCIÓN I
- Moneda y monto: Q.100 millones
- Fecha de vencimiento de la emisión: 2 de octubre de 2018
- Fecha de vencimiento de los pagarés vigentes: 3 de junio de 2013.
- Tasa de interés: tipo de interés nominal fija, variable o mixta, con pago mensual, bimensual, trimestral, semestral, anual o al vencimiento. Actualmente devengan el 5% de interés anual.
- Los pagos de capital son al vencimiento y solamente son amortizados anticipadamente los pagarés únicamente a solicitud del emisor.
- Garantía: totalidad de bienes enajenables de la entidad. (Propiedad y equipo- Nota 9)
- Subordinación de la emisión: ninguna.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 de la emisión se encuentra pendiente de amortizar Q. 16,920,000 y Q.17,220,000.

## 11. IMPUESTOS

**Impuesto Sobre la Renta Corriente en su forma vigente para 2012 :**

La Ley del Impuesto Sobre la Renta Corriente (ISR), establece dos regímenes para pagar el impuesto que son:

- a) Régimen general, consiste en aplicar el 5% al total de los ingresos gravados ya sea mediante retención definitiva o mediante pago en las cajas fiscales.
- b) Régimen optativo, consiste en aplicar el tipo impositivo del 31% sobre la renta imponible, mediante pagos trimestrales vencidos con una liquidación al final del año. La Compañía seleccionó este régimen de pago.



### **Impuesto de Solidaridad (ISO):**

El 22 de diciembre de 2008, se publicó en el Diario Oficial el Decreto No. 73-2008, "Ley del Impuesto de Solidaridad" – ISO, el cual contiene lo siguiente:

- Este impuesto está a cargo de las personas individuales y jurídicas, los fideicomisos, los contratos de participación, las sociedades irregulares, las sociedades de hecho, el encargo de confianza, las sucursales, las agencias o establecimientos permanentes o temporales de personas extranjeras que operen en el país, las copropiedades, las comunidades de bienes, los patrimonios hereditarios indivisos y de otras formas de organización empresarial, que dispongan de patrimonio propio, realicen actividades mercantiles o agropecuarias en el territorio nacional y obtengan un margen bruto superior al 4% de sus ingresos brutos.
- El período de imposición es trimestral y se computará por trimestres calendario;
- La base imponible de este impuesto la constituye, la que sea mayor entre:
  - a) La cuarta parte del monto del activo neto; o
  - b) La cuarta parte de los ingresos brutos.

En el caso de los contribuyentes cuyo activo neto sea más de cuatro (4) veces sus ingresos brutos, aplicarán la base imponible establecida en el literal b) anterior; y la tasa del impuesto es del 1%.

- El ISO y el Impuesto Sobre la Renta (ISR), podrán acreditarse entre sí de la manera siguiente:
  - a) El ISO, pagado durante los cuatro trimestres del año calendario podrá acreditarse al pago del ISR hasta su agotamiento, durante los tres años calendario inmediatos siguientes, tanto al que deba pagarse en forma mensual o trimestral, como al que se determine en la liquidación definitiva anual, según corresponda.
  - b) Los pagos trimestrales del ISR, podrán acreditarse al pago del ISO en el mismo año calendario. Los contribuyentes que se acojan a esta forma de acreditamiento, podrán cambiarlo únicamente con autorización de la Administración Tributaria.

El remanente del ISO, que no se logre acreditar conforme lo regulado en la Ley de su creación, será considerado como un gasto deducible para efectos del ISR, del período de liquidación definitiva anual en que concluyan los tres años a los que se refiere el párrafo anterior.

## **12. CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES**

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 el saldo de las proveedurías locales asciende a Q.4,570,197 y Q.571,233 respectivamente.

### 13. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

Durante los años 2012 y 2011, la Compañía realizó transacciones significativas con partes relacionadas, en el curso normal de sus operaciones:

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Venta de bienes y servicios	Q. <u>7,205,442</u>	Q. <u>35,750,750</u>
Compras de bienes y servicios	Q. <u>1,361,938</u>	Q. <u>1,214,274</u>

Como resultado de esas transacciones y otras de menor importancia, al 31 de diciembre de 2012 y de 2011, se generaron los siguientes saldos con partes relacionadas:

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Por cobrar corto plazo	Q. <u>21,074,314</u>	Q. <u>29,420,352</u>
Por pagar largo plazo	Q. <u>225,826</u>	Q. <u>131,010</u>

### 14. GASTOS ACUMULADOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Acreedores diversos	Q. 196,093	Q. 251,194
Personal de la empresa	150,639	134,101
Otros impuestos por pagar	55,706	62,718
IGSS cuota patronal	41,136	37,368
Retenciones y descuentos	24,023	22,300
Impuesto al Valor Agregado retenido por pagar	17,078	10,782
Impuesto al Valor Agregado débito fiscal	-	406,988
Totales	Q. <u>484,674</u>	Q. <u>925,451</u>

### 15. PRÉSTAMOS BANCARIOS

Al 31 de diciembre de 2012 la Compañía tiene contratado un préstamo con el Banco G&T Continental No. 66-0016357-6 por Q.21,000,000, con vencimiento el 13 de marzo de 2015, a una tasa de interés del 7% anual, pagaderos mensualmente.

### 16. PROVISIÓN INDEMNIZACIONES

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Saldos iniciales	Q. 1,736,207	Q. 1,407,550
Aumentos por provisiones	491,304	387,346
Disminuciones por pagos	<u>(126,723)</u>	<u>(58,689)</u>
Saldos finales	Q. <u>2,100,788</u>	Q. <u>1,736,207</u>

## 17. DEPÓSITOS

Los depósitos están constituidos por en las cláusulas contractuales de arrendamiento de los inmuebles propiedad de la Compañía. Son devueltos al finalizar el contrato de arrendamiento, excepto por incumplimiento de determinadas cláusulas en cuyo caso queda en beneficio de la Compañía.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 el monto de los depósitos por los conceptos antes expuestos asciende a Q. 1,373,387 y Q. 3,275,274 respectivamente.

## 18. PATRIMONIO NETO

### *Capital Autorizado y Pagado*

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 el capital autorizado y pagado era de Q. 60,480,000, dividido en 604,800 acciones comunes con valor nominal de Q. 100.00 cada una.

### *Reserva Legal*

Conforme el Código de Comercio de la República de Guatemala, todas las sociedades mercantiles deben separar anualmente como mínimo el 5% de sus utilidades netas para formar la reserva legal, la cual no puede ser distribuida sino hasta la total liquidación de la compañía. Sin embargo, esta reserva puede capitalizarse cuando sea igual o mayor al 15% del capital pagado al cierre de ejercicio inmediato anterior, sin perjuicio de seguir reservando el 5% mencionado. Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 el monto de la reserva legal asciende a Q. 9,341,453 y Q. 8,026,237.

### *Utilidades Retenidas*

Durante el año 2012 y 2011, la Junta General de Accionistas acordó distribuir y pagar dividendos por un monto de Q. 23,804,928 y Q. 17,623,872, respectivamente.

## 19. GASTOS DE VENTA

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Mercadeo	Q. 488,775	Q. 353,216
Honorarios	193,980	193,980
Otros gastos	29,712	18,684
Gastos de vehículos	17,231	18,259
	<hr/>	<hr/>
Totales	<u>Q. 729,698</u>	<u>Q. 584,139</u>

**20. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN**

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Sueldos y jornales	Q. 2,024,555	Q. 1,763,390
Seguridad y vigilancia	1,976,684	1,681,892
Prestaciones directas	794,665	692,436
Servicios	506,285	614,552
Seguros y fianzas	475,567	488,310
Prestaciones indirectas	385,883	441,834
Depreciaciones y amortizaciones	266,308	255,181
Energía eléctrica	140,271	-
Gastos de vehículos	130,206	137,925
Sostenimiento y reparaciones	115,639	67,354
Otros gastos	103,928	151,849
Honorarios	81,918	74,650
Comunicaciones y correo	61,272	73,178
Relaciones públicas	53,542	52,175
Cafetería	46,877	58,079
Impuestos varios	39,150	20,329
Viajes y viáticos	38,759	-
Papelería y útiles	31,913	47,293
Alquileres	30,711	-
	<hr/>	<hr/>
Totales	Q. 7,304,133	Q. 6,620,427

**21. OTROS INGRESOS**

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Dividendos	Q. 824,246	Q. 1,097,485
Diferencial cambiario	575,208	952,745
Provisión años anteriores no reclamadas	328,167	5,429
Intereses financieros	267,732	286,179
Comisiones bancarias	3,078	9,016
Ganancias de capital	-	20,608,295
	<hr/>	<hr/>
Totales	Q. 1,998,431	Q. 22,959,149

**22. OTROS GASTOS**

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Intereses financieros	Q. 1,896,831	Q. 815,178
Indemnizaciones	491,304	387,346
Diferencial cambiario	476,552	2,023,024
Cuentas incobrables	-	1,330,211
	<hr/>	<hr/>
Totales	Q. 2,864,687	Q. 4,555,759

## 23. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Un resumen de las principales revelaciones relativas a los instrumentos financieros de la Compañía es el siguiente:

- a. **Políticas Contables Significativas** - Las políticas contables significativas y métodos adoptados, incluyendo los criterios para reconocimiento, base para la medición y la base sobre la cual son reconocidos los ingresos y gastos sobre cada clase de activo financiero, pasivo financiero e instrumento de capital se discuten en la Nota 3 a los estados financieros.
- b. **Categorías de Instrumentos Financieros** - Las categorías de instrumentos financieros es la siguiente:

	2012	2011
<i>Activos financieros:</i>		
Efectivo	Q. 11,074,006	Q. 7,009,235
Cuentas por cobrar comerciales	1,255,931	418,464
Cuentas por cobrar partes relacionadas	21,074,314	29,420,352
Otras cuentas por cobrar	1,720,827	1,099,557
Inversiones mantenidas a su vencimiento	<u>2,598,824</u>	<u>2,563,855</u>
Totales	<u>Q. 37,723,902</u>	<u>Q. 40,511,463</u>
<i>Pasivos financieros:</i>		
Cuentas por pagar proveedores	Q. 4,570,197	Q. 571,233
Cuentas por pagar compañías relacionadas	225,826	131,010
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	484,675	925,451
Préstamos bancarios	21,000,000	-
Documentos por pagar	<u>16,920,000</u>	<u>17,220,000</u>
Totales	<u>Q. 43,200,698</u>	<u>Q. 18,847,694</u>

Un resumen de los principales riesgos asociados con estos instrumentos financieros y las políticas de la Compañía para la administración del riesgo, se detallan como sigue:

- **Riesgo de Crédito** - Los instrumentos que eventualmente sujetan a la Compañía al riesgo de crédito consisten principalmente en efectivo y cuentas por cobrar. El efectivo se mantiene en instituciones financieras sólidas. Las cuentas por cobrar no presentan una concentración importante en un cliente, así mismo la Compañía considera que no existe un riesgo crediticio en relación con esas cuentas, debido a la experiencia de cobro de las mismas.

	2012	2011
Efectivo	Q. 11,074,006	Q. 7,009,235
Cuentas por cobrar comerciales	1,255,931	418,464
Otras cuentas por cobrar	1,720,827	1,099,557
Inversiones mantenidas al vencimiento	<u>2,598,824</u>	<u>2,563,855</u>
	<u>Q. 16,649,588</u>	<u>Q. 11,091,111</u>



- **Riesgo Cambiario** - 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 2012 y 2011 únicamente se tiene un monto de activos en moneda extranjera que podrían estar expuestos a fluctuaciones en tasas de cambio que asciende a US\$ 1,789,469 y US\$ 1,768,744.91 respectivamente, los cuales corresponden básicamente a saldo de inversiones y de efectivo en bancos.

- **Riesgo de Liquidez:** La Gerencia de la Compañía administra el riesgo de liquidez manteniendo adecuadas reservas de efectivo, y mediante el acceso a fondos por parte de Instituciones de Financiamiento. Adicionalmente, se realiza un monitoreo constante de sus flujos de efectivo y análisis del calce de plazos, que permite la atención oportuna de las obligaciones de corto y mediano plazo.

La Compañía requiere tener suficiente efectivo para hacer frente a sus obligaciones, y por lo tanto mantienen fondos en bancos o en inversiones de fácil realización.

- **De Apalancamiento:** La Compañía administra su estructura de capital con el objetivo de maximizar el retorno para sus accionistas a través de la optimización del balance de deuda y patrimonio. La estructura de capital utilizada consiste de deuda financiera, efectivo y patrimonio de los accionistas, incluyendo capital social, reservas, y utilidades acumuladas. El índice de apalancamiento es el siguiente:

	2012	2011
Préstamos y documentos por pagar	Q. (37,920,000)	Q. 17,220,000
Efectivo	<u>11,074,006</u>	<u>7,009,235</u>
Deuda neta	(26,845,994)	(10,210,765)
Patrimonio neto	<u>108,413,955</u>	<u>108,509,953</u>
Cobertura	<u>Q. 81,567,961</u>	<u>Q. 98,299,188</u>

### Riesgo de tasa de interés

El perfil de los instrumentos financieros que generan intereses es el siguiente:

	2012	2011
<b>Activos financieros</b>		
Efectivo	Q. 11,074,006	Q. 7,009,235
Inversiones mantenidas a su vencimiento	<u>2,598,824</u>	<u>2,563,855</u>
	<u>13,672,830</u>	<u>9,573,090</u>
<b>Pasivos financieros</b>		
Préstamos bancarios	(21,000,000)	-
Documentos por pagar	<u>(16,920,000)</u>	<u>(17,220,000)</u>
	<u>(37,920,000)</u>	<u>(17,220,000)</u>
	<u>Q. (24,247,170)</u>	<u>Q. (7,646,910)</u>

A continuación se presentan los vencimientos de los activos y pasivos financieros que devengan intereses al 31 de diciembre de 2012 y 2011:

**Instrumentos financieros a tasas fijas y variables:**

2012	Total	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años
Inversiones mantenidas a su vencimiento <u>a/</u>	Q. 2,598,824	Q. 2,598,824	-
Préstamos bancarios	(21,000,000)	(21,000,000)	-
Documentos por pagar <u>a/</u>	(16,920,000)	(16,920,000)	-
	<u>Q. (35,321,176)</u>	<u>Q. (35,321,176)</u>	<u>-</u>

a/ Tasas fijas de interés.

**Instrumentos financieros a tasas fijas y variables:**

2011	Total	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años
Inversiones mantenidas a su vencimiento <u>a/</u>	Q. 2,563,855	Q. 2,563,855	-
Préstamos bancarios	-	-	-
Documentos por pagar <u>a/</u>	(17,220,000)	(17,220,000)	-
	<u>Q. (14,656,145)</u>	<u>Q. (14,656,145)</u>	<u>-</u>

a/ Tasas fijas de interés.

**Valor razonable**

**Valor razonable y valor registrado**

El valor razonable de los activos y pasivos financieros, así como su valor registrado en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2012 y 2011 se presenta a continuación:

	Valor en libros	Valor razonable (presente)
<b>31 de diciembre de 2012:</b>		
<u>Activos financieros:</u>		
Efectivo	Q. 11,074,006	Q. 11,074,006
Cuentas por cobrar comerciales	2,293,938 <u>a/</u>	1,255,931
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	21,074,314	21,074,314
Otras cuentas por cobrar	1,720,827	1,720,827
Inversiones disponibles a su vencimiento	2,598,824	2,598,824
	<u>Q. 38,761,909</u>	<u>Q. 37,723,902</u>
<u>Pasivos financieros:</u>		
Cuentas por pagar proveedores	Q. (4,570,197)	Q. (4,570,197)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(225,826)	(225,826)
Préstamos bancarios	(21,000,000) <u>b/</u>	(18,452,340)
Documentos por pagar	(16,920,000) <u>b/</u>	(16,433,613)
	<u>Q. (42,716,023)</u>	<u>Q. (39,681,976)</u>

	Valor en libros	Valor Razonable (presente)
<b>31 de diciembre de 2011:</b>		
<u>Activos financieros:</u>		
Efectivo	Q. 7,009,235	Q. 7,009,235
Cuentas por cobrar comerciales	1,750,764 <u>a/</u>	418,464
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	29,420,352	29,420,352
Otras cuentas por cobrar	1,099,557	1,099,557
Inversiones disponibles a su vencimiento	2,563,855	2,563,855
	<u>Q. 41,843,763</u>	<u>Q. 40,511,463</u>
<u>Pasivos financieros:</u>		
Cuentas por pagar proveedores	Q. (571,233)	Q. (571,233)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(131,010)	(131,010)
Documentos por pagar	(17,220,000) <u>b/</u>	(16,342,636)
	<u>Q. (17,922,243)</u>	<u>Q. (17,044,079)</u>

a/ Valor nominal de la cartera de clientes comerciales menos estimación de cuentas de cobro dudoso. (Nota 6)

b/ Valor presente de los préstamos y documentos por pagar desde la fecha de vencimiento a la fecha de los estados financieros, descontados con la tasa utilizada por el Banco de Guatemala para los bonos del tesoro emitidos en 2011 y 2012.

El valor presente de un instrumento financiero-activo representa la cantidad por la cual puede ser negociado en una transacción actual, sin presión entre partes interesadas, las cuales están bien informadas de la transacción.

El valor presente de un instrumento financiero-pasivo es su valor nominal a la fecha de los estados financieros descontados a las tasas de interés aplicadas a los instrumentos de deuda (bonos del tesoro de Guatemala) más sólidos en el mercado durante el tiempo que falta para su vencimiento.

## 24. UTILIDAD POR ACCIÓN

Las utilidades y el número de las acciones ordinarias en circulación usado en el cálculo de las utilidades por acción se presentan a continuación:

	2012	2011
Utilidad integral neta	<u>Q. 23,708,930</u>	<u>Q. 43,575,923</u>
Número de acciones ordinarias para los propósitos de utilidad básicas por acción	<u>604,800</u>	<u>604,800</u>
Utilidad por acción	<u>39</u>	<u>72</u>

**25. RECLASIFICACIONES PARA PROPÓSITOS DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA**

A continuación se presenta la conciliación entre las cifras según los registros contables oficiales al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y las cifras base para la preparación de los estados financieros presentados con base en Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF:

**2012**

	Activo	Pasivo	Patrimonio de los Accionistas	Utilidad Neta del Año
Saldos según registros contables	Q. 156,329,906	Q. 44,777,157	Q. 87,773,532	Q. 23,779,217
<i>Ajustes NIIF:</i>				
Provisión indemnizaciones años anteriores	(1,332,300)		(1,332,300)	
Estimación cuentas incobrables años anteriores		1,736,207	(1,736,207)	
Estimación cuentas incobrables 2012	294,293			294,293
Provisión indemnizaciones 2012		364,580		(364,580)
Subtotales	(1,038,007)	2,100,788	(3,068,507)	(70,288)
Saldos según estados financieros	<u>Q. 155,291,899</u>	<u>Q. 46,877,944</u>	<u>Q. 84,705,025</u>	<u>Q. 23,708,930</u>

**2011**

	Activo	Pasivo	Patrimonio de los Accionistas	Utilidad Neta del Año
Saldos según registros oficiales al 31 de diciembre de 2011	Q. 133,943,163	Q. 22,364,703	Q. 66,343,668	Q. 45,234,792
Vencimiento de pagarés durante el año 2012 largo plazo	-	(4,600,000)	-	-
Vencimiento de pagarés durante el año 2012 porción corto plazo	-	4,600,000	-	-
Depósitos efectuados por los arrendatarios. Porción largo plazo	-	(3,275,274)	-	-
Depósitos efectuados por los arrendatarios porción corto plazo	-	3,275,274	-	-
Provisión para Indemnizaciones	-	1,736,207	(1,407,549)	(328,658)
Reserva para cuentas incobrables	(1,332,300)	-	(2,089)	(1,330,211)
Saldos según estados financieros NIIF al 31 de diciembre de 2011	<u>Q. 132,610,863</u>	<u>Q. 24,100,910</u>	<u>Q. 64,934,030</u>	<u>Q. 43,575,923</u>

## 26. AVALES

Desarrollos Inmobiliarios Concepción, S. A. es codeudor de los siguientes préstamos fiduciarios:

Deudor nominal	Fecha de concesión	Entidad bancaria	Saldo	Tasa nominal
Inmobiliaria Fontabella, S. A.	10-07-2007	Banco G&T Continental, S. A.	Q. 30,700,000	7.00%
Inmobiliaria Fontabella, S. A.	11-02-2009	Banco G&T Continental, S. A.	<u>Q. 1,570,784</u>	7.00%
		Total	<u>Q. 32,270,784</u>	

## 27. APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros fueron aprobados por la administración el 28 y 23 de enero de 2013 y 2012 respectivamente.

## 28. UNIDAD MONETARIA

Los estados financieros de la Compañía están expresados en quetzales, moneda oficial de la República de Guatemala. Desde 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 la demanda de divisas.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 el tipo de cambio es de Q. 7.93 y Q.7.81 por US\$.1, respectivamente.

\* \* \* \* \*