

**ALQUILERES, S.A.**  
Estados Financieros Consolidados  
al 31 de diciembre de 2011  
Con el Dictamen del Auditor Independiente



## Dictamen del Auditor Independiente

A la Junta Directiva  
y a los accionistas de  
**ALQUILERES, S.A.**

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de **Alquileres, S.A.** (la "Compañía"), que comprenden el balance general consolidado al 31 de diciembre de 2011; así como, los estados consolidados de resultados, de movimiento patrimonial de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y el resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias al conjunto de estados financieros consolidados.

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

La administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera; así como, del control interno que dicha administración determinó necesario para permitir que la preparación de los estados financieros consolidados esté libre de errores significativos, debido a fraude o error.

### **Responsabilidad del auditor**

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados con base en nuestra auditoría, la cual fue realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas exigen que cumplamos con requerimientos éticos; así como, que planifiquemos y llevemos a cabo la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros consolidados están libres de errores significativos.

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 errores significativos en los estados financieros, ya sea por 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 por la Compañía, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no para expresar una opinión sobre la efectividad del control interno. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y de las estimaciones contables hechas por la administración; así como, la evaluación de la presentación general de los estados financieros en su conjunto.

Consideramos que nuestras auditorías contienen evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base razonable para sustentar nuestra opinión con salvedad.

### **Base para opinión con salvedad**

Como se indica en la nota (8) a los estados financieros consolidados, la Compañía registró una ganancia por la participación en los resultados del año 2011 de sus inversiones en Inmobiliaria El Rodeo, S.A. (empresa guatemalteca) e Inmobiliaria El Rodeo, S.A. de C.V. (empresa salvadoreña); sin embargo, no se nos proporcionaron los estados financieros auditados de dichas empresas, que nos permitieran validar este efecto por participación y validar si la inversión no ha sufrido deterioro.

### **Opinión con salvedad**

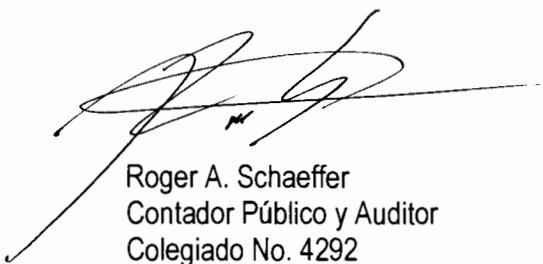
En nuestra opinión, excepto por los efectos de los asuntos descritos en la sección denominada "Base para opinión con salvedad", los estados financieros consolidados antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes la situación financiera de Alquileres, S.A. al 31 de diciembre de 2011; así como, los resultados consolidados de sus operaciones y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha, de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera.

### **Párrafo de énfasis**

Como se indica en las notas (6) y (7) a los estados financieros consolidados, la Compañía realizó operaciones con empresas relacionadas.

### **Otro asunto**

No se presentan cifras comparativas derivado que es primera auditoría.



Roger A. Schaeffer  
Contador Público y Auditor  
Colegiado No. 4292

Guatemala, 20 de junio de 2012

## **BALANCE GENERAL CONSOLIDADO**

**Alquileres, S.A.**

Al 31 de diciembre de 2011

(Cifras expresadas en Quetzales)

<b>ACTIVO</b>	
<b>Corriente</b>	
Caja y bancos	Q 6,432
Otras cuentas por cobrar (nota 5)	233,611
	<b>240,043</b>
<b>No corriente</b>	
Cuentas por cobrar empresas relacionadas (nota 6)	226,044
Proyectos inmobiliarios y urbanísticos en desarrollo (nota 7)	17,444,793
Inversiones en acciones (nota 8)	30,336,122
Propiedades de inversión (nota 9)	2,951,561
	<b>50,958,520</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b>Q 51,198,563</b>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros consolidados.

## **BALANCE GENERAL CONSOLIDADO**

**Alquileres, S.A.**

Al 31 de diciembre de 2011

(Cifras expresadas en Quetzales)

---

### **PASIVO**

#### **Corriente**

Cuentas por pagar (nota 10) Q 208,768

#### **No corriente**

Cuentas por pagar empresas relacionadas (nota 6) 3,214,715

---

**TOTAL DEL PASIVO 3,423,483**

### **PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

Capital autorizado, suscrito y pagado (nota 11) 39,918,800

Aportes a futuras capitalizaciones (nota 11) 3,634,395

Utilidades retenidas 4,221,885

---

**TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS 47,775,080**

---

**TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS Q 51,198,563**

---

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros consolidados.

## **ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO**

**Alquileres, S.A.**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2011

(Cifras expresadas en Quetzales)

<b>INGRESOS</b>		
Ingresos por servicios administrativos (nota 6)	Q	193,312
Ganancia por participación (nota 8)		344,422
		537,734
<b>GASTOS DE OPERACIÓN</b>		
Gastos de administración		443,679
Utilidad en operación		94,055
<b>OTROS PRODUCTOS Y (GASTOS) FINANCIEROS - NETO</b>		<b>(145,149)</b>
Pérdida antes de impuestos		(51,094)
Impuesto sobre la renta (nota 12)		968
<b>PÉRDIDA NETA DEL AÑO</b>	<b>Q</b>	<b>(52,062)</b>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros consolidados.

## ESTADO CONSOLIDADO DE MOVIMIENTO PATRIMONIAL DE LOS ACCIONISTAS

Alquileres, S.A.

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2011

(Cifras Expresadas en Quetzales)

	Capital suscrito y pagado	Aportes a futuras capitalizaciones	Utilidades retenidas	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2010	Q 5,000	Q 2,489,704	Q 4,273,947	Q 6,768,651
Aportaciones del período	39,913,800	1,144,691	-	41,058,491
Pérdida neta del año	-	-	(52,062)	(52,062)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2011</b>	<b>Q 39,918,800</b>	<b>Q 3,634,395</b>	<b>Q 4,221,885</b>	<b>Q47,775,080</b>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros consolidados.

## **ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

**Alquileres, S.A.**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2011

(Cifras Expresadas en Quetzales)

---

### **FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:**

Efectivo pagado a proveedores	Q	(288,046)
-------------------------------	---	-----------

Efectivo usado en las actividades de operación		(288,046)
--	--	-----------

### **FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:**

Efectivo recibido de empresas relacionadas		272,866
--	--	---------

<b>Efectivo obtenido de las actividades de financiamiento</b>		<b>272,866</b>
---	--	----------------

Cambio neto de efectivo durante el año		(15,180)
--	--	----------

Efectivo al inicio del año		21,612
----------------------------	--	--------

---

<b>EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<b>Q</b>	<b>6,432</b>
-----------------------------------	----------	--------------

---

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros consolidados.

# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Alquileres, S.A.

Al 31 de diciembre de 2011

## (1) Operaciones de las compañías

---

### **Alquileres, S.A.**

Fue constituida como Sociedad Anónima el 02 de septiembre de 1999, por período indefinido, de conformidad con las leyes mercantiles de la República de Guatemala. Actualmente su actividad principal es ser tenedora de acciones de empresas dedicadas a la construcción y desarrollo de proyectos hoteleros y de centros comerciales, además es propietaria de cuatro propiedades de inversión. Sus actividades administrativas son ejecutadas por empleados de empresas relacionadas. Posee el 100% de participación en la subsidiaria María Rosa, S.A.

### **María Rosa, S.A.**

Fue constituida como Sociedad Anónima el 10 de junio de 1987, por período indefinido, de conformidad con las leyes mercantiles de la República de Guatemala. Actualmente se encuentra en proceso el desarrollo del proyecto Monterrico que corresponde a la construcción de un Proyecto inmobiliario de viviendas de descanso en el Km. 14 Carretera hacia Monterrico, Santa Rosa. Al 31 de diciembre de 2011, se encuentra en fase de estudio de factibilidad y análisis de rentabilidad. Sus actividades administrativas son ejecutadas por empleados de empresas relacionadas.

## (2) Resumen de las políticas contables más significativas

---

Los estados financieros consolidados han sido preparados en todos sus aspectos importantes de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF. Las principales políticas contables utilizadas para la elaboración y presentación de los estados financieros consolidados se detallan a continuación:

### **a) Bases de consolidación**

Los estados financieros adjuntos consolidan, los activos, pasivos, patrimonio y resultados de operación de Alquileres, S.A. y María Rosa, S.A. En el proceso de consolidación se eliminaron las cuentas y transacciones más importantes realizadas entre las Compañías.

### **b) Proyectos inmobiliarios y urbanísticos en desarrollo**

Están registrados al costo y acumulan todos los costos relacionados con su desarrollo. A la fecha los proyectos aún no han iniciado la fase de construcción, cuyos planes de la gerencia, podrían estarse iniciando a finales del año 2011.

# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Alquileres, S.A.

Al 31 de diciembre de 2011

## **c) Propiedades de inversión**

Como propiedades de inversión se registran los inmuebles que serán destinados para obtener plusvalía. Estos activos se registran a su valor razonable con base a los avalúos practicados por valuadores certificados independientes. Los inmuebles adquiridos en fecha reciente se registran al valor de adquisición, el cual se aproxima a su valor razonable. Los aumentos o disminuciones del valor razonable de las propiedades se reconocen como tal en los resultados del año en que se originen. En adición, la Gerencia evalúa periódicamente los factores internos o externos que pudieran dar indicio de la variación en los valores razonables de dichas propiedades y de existir, toma la decisión de valuarlos nuevamente a través de avalúo reciente o planifican su respectiva venta.

## **d) Inversiones en acciones**

Las inversiones se registran bajo los siguientes métodos:

- Si la participación es menor o igual al 20% del patrimonio de la empresa en que se posee la inversión, se registran al costo.
- Si la participación es mayor al 20% y menor o igual al 50% del patrimonio de la empresa en que se posee la inversión, se registran bajo el método de participación.
- Si la participación es mayor al 50% se preparan estados financieros consolidados.

## **e) Impuesto sobre la renta diferido**

Debido a que no existen diferencias temporales imponibles o deducibles en el futuro entre la base contable utilizada para la elaboración de los estados financieros y la base contable utilizada para preparar la declaración del Impuesto Sobre la Renta, no se requiere el registro del Impuesto Sobre la Renta diferido.

## **f) Estimaciones**

La preparación de los estados financieros consolidados está de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera, las cuales requieren que la Administración haga ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros consolidados y para efectuar las revelaciones que se requieren presentar en las notas que se acompañan. 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.

# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Alquileres, S.A.

Al 31 de diciembre de 2011

## **g) Contingencias**

Los pasivos contingentes se reconocen en los estados financieros consolidados solamente si existe certeza de que estos sucederán. Si existe posibilidad de que sucedan, pero no se tiene certeza, se revelan en las notas a los estados financieros consolidados, salvo que la posibilidad de que se desembolse efectivo fuera remota, en cuyo caso no se requerirá revelación alguna.

## **h) Instrumentos financieros**

El valor razonable de un instrumento financiero representa la cantidad por la cual puede ser negociado en una transacción actual sin presión entre partes interesadas. Los siguientes métodos y suposiciones fueron usados al estimar el valor razonable de cada clase de instrumento financiero.

- Efectivo: El valor en libros se aproxima a su valor razonable debido a lo corto de su realización.
- Otras cuentas por cobrar y cuentas por pagar: Su valor en libros se aproxima al valor razonable debido a su corto vencimiento y realización.
- Cuentas por cobrar y por pagar relacionadas: El valor en libros se aproxima a su valor razonable en función que los saldos se muestran a sus valores originales menos los cobros o pagos realizados. La liquidación de estos saldos está pactada con términos y acuerdos totalmente diferentes de los que se harían con terceros.

## **(3) Gestión de riesgos de instrumentos financieros**

---

### **De Mercado**

La Compañía no posee instrumentos financieros en moneda extranjera, o que puedan variar en su importe debido a precios de mercado o cambios en las tasas de interés.

### **De Crédito**

No existe exposición material al riesgo de crédito.

### **De Liquidez**

La Compañía no posee pasivos corrientes importantes y las tareas administrativas son canceladas por empresas relacionadas.

# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Alquileres, S.A.

Al 31 de diciembre de 2011

## (4) Unidad monetaria y tipo de cambio

---

Los estados financieros están expresados en Quetzales, moneda oficial de la República de Guatemala. A partir del 16 de marzo de 1994, la Junta Monetaria autorizó que el valor del Quetzal con respecto al Dólar de los Estados Unidos de América, se fijara en el mercado bancario nacional a través de la oferta y demanda de divisas.

A partir del 25 de octubre de 2006, se toma como base el promedio ponderado de los tipos de cambio correspondientes a la operación de compra y venta de divisas de los Estados Unidos de Norteamérica; el cual, al 31 de diciembre de 2011, era de Q7.81083.

No hay restricciones cambiarias en Guatemala para la repatriación de capitales, pago de acreedurías o cualquier otro fin. La divisa extranjera puede comprarse y venderse en cualquier monto en bancos del sistema o en casas de cambio autorizadas.

## (5) Otras cuentas por cobrar

---

Al 31 de diciembre de 2011, corresponde a Impuesto al Valor Agregado acumulado por Q233,611.

## (6) Transacciones y saldos con empresas relacionadas

---

La Compañía forma parte de un Grupo de empresas relacionadas con las cuales efectúa transacciones importantes. Los términos de tales transacciones pudieran no ser los mismos que se dan con terceros independientes. A continuación se detallan las cuentas por cobrar y por pagar al 31 de diciembre, las cuales no tienen vencimiento específico y no generan intereses; así como, las transacciones más importantes realizadas durante el año terminado el 31 de diciembre de 2011:

### Por cobrar

Goldman Asesoría Inmobiliaria, S.A.	Q	184,033
Cuentas por cobrar accionistas		42,011
	<b>Q</b>	<b>226,044</b>

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Alquileres, S.A.

Al 31 de diciembre de 2011

### Por pagar

Desarrollo de Tiendas San Lucas, S.A.	Q	2,000,000
Global International Real Estate		720,071
Inmobiliaria el Rodeo, S.A.		494,644
	<b>Q</b>	<b>3,214,715</b>

### Ingresos por servicios administrativos

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2011, la Compañía realizó cargos a la empresa relacionada Goldman Asesoría Inmobiliaria, S.A. por servicios administrativos que ascienden a Q193,312.

### Gastos por servicios de mantenimiento

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2011, la Compañía recibió cargos de la empresa relacionada Inmobiliaria El Rodeo, S.A. por servicios de mantenimiento que ascienden a Q264,433.

## (7) Proyectos inmobiliarios y urbanísticos en desarrollo

Al 31 de diciembre, este saldo se integraba de la siguiente forma:

<b>Proyecto Monterrico</b>		
Terreno	Q	8,013,580
Costo por desocupación de terreno		5,300,000
Costo por desocupación de terreno "El Portete" <u>a/</u>		2,644,765
Estudio de Mercado		821,566
Asesoría <u>b/</u>		204,382
Servicios de terceros <u>b/</u>		194,999
Intereses bancarios <u>b/</u>		178,249
Otros Gastos		87,252
	<b>Q</b>	<b>17,444,793</b>

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Alquileres, S.A.

Al 31 de diciembre de 2011

Corresponde a la acumulación de costos y gastos de construcción de un Proyecto inmobiliario de viviendas de descanso, ubicado en el Km. 14 Carretera hacia Monterrico, Santa Rosa. Al 31 de diciembre de 2011, se encuentra en fase de estudio de factibilidad y análisis de rentabilidad; en adición, se están pagando costos de desocupación del terreno para poder iniciar las labores de construcción.

**a/** Corresponde a costos pagados por desocupación de una porción del terreno de Monterrico. Este pago incluye: a) US\$86,010 equivalentes a Q721,738 entregados en efectivo y b) US\$234,000 equivalentes a Q1,923,027 por un apartamento entregado del proyecto Plenum 14. Estas transacciones fueron realizadas por medio de las empresas relacionadas Inmobiliaria El Rodeo, S.A y Global International Real Estate.

**b/** Son costos y gastos incurridos y trasladados por la empresa relacionada Inmobiliaria El Rodeo, S.A. por un total de Q1,486,445.

### (8) Inversiones en acciones

Al 31 de diciembre de 2011 están integradas por:

Inversión en Inmobiliaria El Rodeo, S.A. (empresa guatemalteca) <b>a/</b>	Q	17,146,376
Inversión en Inmobiliaria El Rodeo, S.A. de C.V. (empresa salvadoreña) <b>b/</b>		13,189,746
	<b>Q</b>	<b>30,336,122</b>

**a/** Inversión registrada por el método de participación, corresponde al 32.20% de participación sobre las acciones pagadas en dicha asociada, representada por 75,370 acciones nominales. La participación reconocida durante el año 2011, asciende a un ingreso por Q212,376.

**b/** Inversión registrada por el método de participación, corresponde al 30% de participación sobre las acciones pagadas en dicha asociada, representada por 1,296 acciones nominales. La participación reconocida durante el año 2011, asciende a un ingreso por Q132,046.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Alquileres, S.A.

Al 31 de diciembre de 2011

### (9) Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión se conservan para obtener plusvalía, se integran al 31 de diciembre, de la siguiente forma:

Tercer nivel Edificio Concedi ubicado en la 6ta. Avenida 6-47 zona 9	Q	1,144,691
Sotano Edificio Concedi ubicado en la 6ta. Avenida 6-47 zona 9		902,070
12 parqueos techados en Edificio Concedi, con valor de Q62,400 c/u		748,800
4 parqueos sin techo en Edificio Concedi, con valor de Q39,000 c/u		156,000
	<b>Q</b>	<b>2,951,561</b>

### (10) Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2011, se integran de la siguiente forma:

Cuentas por pagar Auda Nohemi Reyes <u>a/</u>	Q	122,500
Otras cuentas por pagar		86,268
	<b>Q</b>	<b>208,768</b>

a/ Corresponde al saldo pendiente de pago por derecho de posesión de una porción del terreno del Proyecto Monterrico (ver nota 7).

### (11) Capital autorizado, suscrito y pagado y aportes por capitalizar

El capital autorizado de la Sociedad está conformado por 1,620,000 acciones comunes y 1,620,000 acciones preferentes, con valor nominal de Q100 cada una; de las cuales se

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**

Alquileres, S.A.

Al 31 de diciembre de 2011

encuentran suscritas y pagadas al 31 de diciembre de 2011, 399,188 acciones comunes nominativas equivalentes a Q39,918,800. El socio mayoritario Latin Financial ha dado, al 31 de diciembre de 2011, Q3,634,395 en concepto de aportes por capitalizar, por los cuales aún no se han emitido las acciones correspondientes.

### **(12) Impuesto sobre la renta**

---

Con base a las modificaciones a la Ley del Impuesto Sobre la Renta la Compañía tomó la decisión de inscribirse en el régimen general del 5% como pago definitivo.

De acuerdo con la Legislación Tributaria vigente, el derecho de las autoridades fiscales de revisar las declaraciones juradas del Impuesto Sobre la Renta prescribe a los cuatro años contados a partir de la fecha en que la declaración debió ser presentada. Las declaraciones del Impuesto Sobre la Renta por los años terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010 no han sido revisadas por las autoridades fiscales y a la fecha no hay revisiones en proceso.

### **(13) Eventos subsecuentes**

---

No se tiene conocimiento de ningún evento posterior, ocurrido entre la fecha de los estados financieros y la fecha de su autorización por parte de la Administración, que requiera la modificación de las cifras presentadas en los estados financieros autorizados.