



Contadores públicos y
consultores gerenciales

ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A.

ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010

JUNTO CON

NUESTRO INFORME
COMO AUDITORES INDEPENDIENTES

Arévalo Pérez, Iralda
y Asociados, S.C.

INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES

Dictamen sobre Estados Financieros

A la Asamblea de Accionistas de
Arrendadora Centroamericana, S. A.

Hemos auditado los balances generales adjuntos de Arrendadora Centroamericana, S. A. (una sociedad anónima constituida en la República de Guatemala) al 31 de diciembre 2011 y 2010, y los correspondientes estados de resultados, de movimientos del patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonables de estos estados financieros de acuerdo con normas contables descritas en Nota 3 (a) a los estados financieros. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros, que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o error, seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas y haciendo estimaciones contables que sean razonables a las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría emitidas por la Federación Internacional de Contadores -IFAC. Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Tel (502) 2332-8831 | (502) 2332-8832 | (502) 2363-1068 | (502) 2363-1078 | (502) 2363-1088
Fax (502) 2363-0568 | (502) 2363-0328 | Email: arevalo@pkfguatemala.com
PKF | 13 calle 2-60 Zona 10, Edificio Topacio Azul, Oficina 1202 | Guatemala 01010 | Guatemala, C.A

Arévalo Pérez, Iralda y Asociados, S.C. es una firma de la red de Firmas legalmente independientes PKF International Limited y no acepta ninguna responsabilidad por las acciones o inacciones de parte de cualquier otra Firma miembro.

Una auditoría implica desarrollar los procedimientos que sean necesarios 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 representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación por la entidad de los estados financieros para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

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

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Arrendadora Centroamericana, S. A. al 31 de diciembre de 2011 y 2010, y los resultados de sus operaciones, los movimientos de patrimonio de los accionistas y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas –NIIF para las PYMES, que fueron adoptadas por el Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala, como los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.

ARÉVALO PÉREZ, IRALDA Y ASOCIADOS S. C.

Firma Miembro de

PKF INTERNATIONAL LIMITED



Lic. Hugo Arévalo Pérez

Contador Público y Auditor

Colegiado No. CPA-5

Guatemala, C. A.,

3 de febrero de 2012.

ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A.

BALANCES GENERALES

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010

<u>ACTIVO</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
ACTIVO CORRIENTE:			PASIVO CORRIENTE:		
Efectivo (Nota 4)	Q 10,292,613	Q 10,916,602	Obligaciones financieras -		
			Préstamos bancarios (Nota 10)	Q 22,247,931	Q 19,809,386
			Pagarés financieros (Nota 11)	37,040,221	30,645,136
				59,288,152	50,454,522
Cuentas por Cobrar -			Cuentas por pagar -		
Contratos de bienes en arrendamiento			Cuentas por pagar (Nota 12)	6,285,692	8,736,682
a corto plazo -Neto (Nota 5)	97,324,488	94,096,720	Depósitos en garantía (Nota 13)	445,384	1,440,974
Cuentas por cobrar -Neto (Nota 6)	7,543,641	4,596,384	Impuesto Sobre la Renta por pagar (Nota 22)	999,172	1,368,377
Impuestos por liquidar (Nota 7)	3,264,153	1,744,417		7,730,248	11,546,033
Gastos anticipados	118,624	26,941	Otras cuentas acreedoras a corto plazo (Nota 14)	15,075,838	15,407,405
	108,250,906	100,464,462	Total de pasivo corriente	82,094,238	77,407,960
Total de activo corriente	118,543,519	111,381,064	PRÉSTAMOS BANCARIOS A LARGO PLAZO (Nota 10)	40,706,298	39,332,617
CONTRATOS DE BIENES EN			OTRAS CUENTAS ACREEDORAS A LARGO PLAZO (Nota 14)	5,629,742	5,883,153
ARRENDAMIENTO A LARGO			SEGUROS NO VENCIDOS (Nota 15)	8,227,096	7,868,216
PLAZO -Neto (Nota 5)	71,276,825	66,572,756	PROVISIÓN PARA INDEMNIZACIONES [Nota 3(f)]	256,823	296,085
INVERSIÓN EN ACCIONES (Nota 8)	1,769,699	999,900	Total de pasivo	136,914,197	130,788,031
PROPIEDAD, VEHÍCULOS, MOBILIARIO			PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
Y EQUIPO DE CÓMPUTO - Neto (Nota 9)	2,252,998	2,560,143	Capital suscrito y pagado		
			(Capital autorizado 500,000 acciones comunes		
			nominales de Q 100 cada una, suscritas y		
			pagadas 240,000 y 220,000, respectivamente)	24,000,000	22,000,000
			Reserva legal (Nota 16)	4,821,000	4,290,848
			Utilidades acumuladas	17,504,833	14,875,792
			Utilidad neta del año	10,603,012	9,559,192
			Total de patrimonio de los accionistas	56,928,844	50,725,832
Total de activo	Q 193,843,041	Q 181,513,863	Total de pasivo y patrimonio de los accionistas	Q 193,843,041	Q 181,513,863

Las notas a los estados financieros deben leerse conjuntamente con estos balances generales.

ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A.

ESTADOS DE RESULTADOS

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
INGRESOS (Nota 17)	Q 27,701,961	Q 28,796,168
GASTOS FINANCIEROS (Nota 18)	6,449,230	7,465,365
Utilidad bruta	21,252,731	21,330,803
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN (Nota 19)	8,719,730	8,440,565
Utilidad en operación	12,533,001	12,890,238
PARTICIPACIÓN EN RESULTADOS DE COMPAÑÍAS ASOCIADAS (Nota 20)	769,799	-
OTROS INGRESOS (GASTOS) -Neto (Nota 21)	1,810,252	1,343,992
Utilidad antes del Impuesto Sobre la Renta	15,113,052	14,234,230
IMPUESTO SOBRE LA RENTA (Nota 22)	(4,510,040)	(4,675,038)
Utilidad neta del año	Q 10,603,012	Q 9,559,192

Las notas a los estados financieros deben leerse conjuntamente con estos estados.

ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A.

ESTADOS DE MOVIMIENTOS DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010

	<u>2011</u>		<u>2010</u>
CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO:			
Saldo al inicio del año	Q 22,000,000	Q	19,326,100
Más -			
Pago de dividendos en acciones <u>a/</u>	<u>2,000,000</u>		<u>2,673,900</u>
Saldo al final del año	<u>24,000,000</u>		<u>22,000,000</u>
RESERVA LEGAL (Nota 16):			
Saldo al inicio del año	4,290,848		3,812,888
Más (menos) -			
Traslado de utilidades acumuladas	<u>530,152</u>		<u>477,960</u>
Saldo al final del año	<u>4,821,000</u>		<u>4,290,848</u>
UTILIDADES ACUMULADAS:			
Saldo al inicio del año	14,875,792		10,062,569
Más (menos) -			
Traslado de utilidad neta del año anterior	9,559,192		11,830,303
Pago de dividendos <u>a/</u>	(6,400,000)		(6,539,120)
Traslado a la reserva legal	<u>(530,152)</u>		<u>(477,960)</u>
Saldo al final del año	<u>17,504,833</u>		<u>14,875,792</u>
UTILIDAD NETA DEL AÑO:			
Saldo al inicio del año	9,559,192		11,830,303
Más (menos) -			
Traslado a utilidades acumuladas	(9,559,192)		(11,830,303)
Utilidad neta del año	<u>10,603,012</u>		<u>9,559,192</u>
Saldo al final del año	<u>10,603,012</u>		<u>9,559,192</u>
	<u>Q 56,928,844</u>	Q	<u>50,725,832</u>
 <u>a/ Estos dividendos decretados fueron pagados de la forma siguiente:</u>			
Suscripción y pago de acciones	Q 2,000,000	Q	2,673,900
Pagos en efectivo	<u>4,400,000</u>		<u>3,865,220</u>
	<u>Q 6,400,000</u>	Q	<u>6,539,120</u>

Las notas a los estados financieros deben leerse conjuntamente con estos estados.

ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad neta del año	Q 10,603,012	Q 9,559,192
<i>Partidas en conciliación entre la utilidad neta y el efectivo neto provisto por actividades de operación</i>		
Depreciaciones	425,923	384,077 ✓
Estimación para cuentas incobrables	232,965	411,638 ✓
Provisión para indemnizaciones	104,355	101,175 ✓
Ganancia en venta de activos	(264)	(267)
	<u>11,365,991</u>	<u>10,455,815</u>
<i>Cambios netos en activos y pasivos-</i>		
<i>Disminución de activos y aumento de pasivos -</i>		
Seguros no vencidos	358,880	1,563,916
Otras cuentas acreedoras	-	3,101,051
Cuentas por cobrar	-	911,062
Cuentas por pagar	-	315,994
Impuestos por liquidar	-	106,012
Gastos anticipados	-	14,455
	<u>358,880</u>	<u>6,012,490 ✓</u>
<i>Aumento de activos y disminución de pasivos -</i>		
Contrato de bienes en arrendamiento -Neto	(8,650,431)	(14,182,298)
Cuentas por cobrar	(2,928,730)	-
Cuentas por pagar	(2,450,990)	-
Impuestos por liquidar	(1,519,736)	-
Depósitos en garantía	(995,590)	(151,345)
Otras cuentas acreedoras	(584,978)	-
Impuestos por pagar	(369,205)	(514,411)
Pago de indemnizaciones	(143,799)	(94,919)
Gastos anticipados	(91,684)	-
	<u>(17,735,142)</u>	<u>(14,942,973)</u>
Efectivo neto (aplicado a) obtenido de las actividades de operación (Van...)	Q (6,010,271)	Q 1,525,332

ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Vienen...	Q (6,010,271)	Q 1,525,332
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Inversión en acciones	(769,799)	(800,000)
Adquisiciones de Propiedad, vehículos, mobiliario y equipo de cómputo	(119,219)	(724,833)
Venta de equipo	264	267
Efectivo neto (aplicado a) las actividades de inversión	<u>(888,754)</u>	<u>(1,524,566)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Contratación de préstamos bancarios	22,651,407	26,819,292
Aumento neto de pagarés financieros	6,395,085	3,654,655
Amortización de préstamos bancarios	(18,371,454)	(29,627,738)
Pago de dividendos	(4,400,000)	(3,865,220)
Efectivo neto obtenido de (aplicado a) las actividades de financiamiento	<u>6,275,038</u>	<u>(3,019,011)</u>
(DISMINUCION) NETA DE EFECTIVO	(623,987)	(3,018,244)
EFECTIVO, al inicio del año	10,916,602	13,934,846
EFECTIVO, al final del año (Nota 4)	Q 10,292,613	Q 10,916,602

Las notas a los estados financieros deben leerse conjuntamente con estos estados.

ARRENDADORA CENTROAMERICANA, S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010

1. Breve historia de la Compañía

Arrendadora Centroamericana, S. A. (la "Compañía"), fue constituida el 1 de noviembre de 1978 en la República de Guatemala como una sociedad anónima, por plazo indefinido. Su actividad principal comprende el arrendamiento financiero de equipo, bienes muebles e inmuebles.

2. Unidad monetaria

La Compañía mantiene sus registros contables en quetzales (Q), moneda oficial de la República de Guatemala, cuya cotización con relación al dólar de los Estados Unidos de América al 31 de diciembre de 2011 y 2010 en el mercado bancario era de Q 7.81 y Q 8.01 por US\$ 1.00, respectivamente.

3. Principales políticas contables

(a) Bases de presentación

Las políticas contables que sigue la Compañía están de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades –NIIF para las PYMES que fueron adoptadas por el Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala como los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados, las cuales 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.

(b) Bienes en arrendamiento

En esta cuenta se registra el valor total de las rentas derivadas de los contratos de arrendamiento financiero, compuesto por el costo de los bienes y los productos no devengados que se generan por el financiamiento de los arrendamientos. Cuando la Compañía administra los seguros de los bienes arrendados, el total de contratos incluye también el valor que se cobrará a los clientes bajo este concepto durante la vigencia de los mismos.

El valor neto de los bienes en arrendamiento se conforma por el valor total de los mismos, menos los productos por devengar y el seguro.

(c) Estimación para cuentas incobrables

La política de la Compañía es ajustar al final de cada mes, el saldo de la estimación para cuentas incobrables al 3% del total de los saldos pendientes de cobro relacionados con los bienes en arrendamiento y saldos en proceso jurídico, y su monto no difiere sustancialmente de la estimación real de las cuentas con problemas.

(d) Inversiones en acciones

Las inversiones en acciones se registran a su valor de costo, sin importar el porcentaje de participación en la compañía subsidiaria.

(e) Propiedad, vehículos, mobiliario y equipo de cómputo

La propiedad, vehículos, mobiliario y equipo, se registra al costo de adquisición. Las reparaciones menores y mantenimiento se cargan a los resultados del año y las mejoras que prolongan la vida útil de los bienes son capitalizadas.

Las depreciaciones de estos activos se calculan por el método de línea recta aplicando los siguientes porcentajes anuales:

Edificios y mejoras	5%
Mobiliario y equipo de oficina	20%
Vehículos	20%
Equipo de cómputo	33%

(f) Indemnizaciones

De conformidad con el Código de Trabajo de la República de Guatemala, la Compañía tiene la obligación de pagar indemnización sobre la base de un mes de sueldo más la parte proporcional de aguinaldo y bono 14 por cada año de trabajo, a los empleados que se retiran bajo ciertas circunstancias. La política de la Compañía es pagar de conformidad con lo establecido en la Ley, para lo cual registra en forma mensual una provisión por este concepto, equivalente al 8.33% de los sueldos.

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, la Compañía tenía registrada una provisión para indemnizaciones de Q 256,823 y Q 296,085, que representa el 10% y 12% de la contingencia máxima por este concepto, la cual a esas fechas ascendía aproximadamente a Q 3,472,484 y Q 2,933,343 respectivamente.

(g) Productos de arrendamientos

Los productos de arrendamientos constituyen los ingresos que la Compañía gana por el arrendamiento financiero de los bienes. El registro de dichos productos se efectúa con cargo a la cuenta "Productos por devengar", cuando se devengan.

(h) Opciones de compra

Las opciones de compra constituyen los valores en que la Arrendadora venderá los bienes en arrendamiento al finalizar los contratos. Dichos valores son registrados como ingresos hasta el momento en que el arrendatario ejerce la opción de compra.

(i) Administración de riesgos

Los instrumentos financieros son contratos que originan un activo financiero en una Compañía y a la vez un pasivo financiero o instrumento patrimonial en otra Compañía. Estos instrumentos exponen a la Compañía a varios tipos de riesgos. Los principales riesgos se describen a continuación:

Riesgo de crédito y de contraparte

Es el riesgo de que el deudor o emisor de un activo financiero propiedad de la Compañía no cumpla, completamente y a tiempo, con cualquier pago y/o liquidación que debiera efectuar de conformidad con los términos y condiciones pactados al momento en que la Compañía adquirió el activo financiero respectivo.

Para mitigar el riesgo de crédito y de contraparte, la administración de la Compañía realiza una evaluación de las condiciones financieras de sus clientes previo a cada compromiso que involucre un riesgo de crédito y monitorea periódicamente la relación de mora sobre la cartera total y las reservas registradas para cubrir el riesgo de cobro de los deudores o emisores respectivos.

Riesgo de mercado

Es el riesgo de que el valor de un activo financiero de la Compañía se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés, en las tasas de cambio monetario, en los precios accionarios, y otras variables financieras; así como la reacción de los participantes de los mercados de valores a eventos políticos y económicos. Para mitigar el riesgo de mercado, la administración de la Compañía establece mecanismos de comunicación y negociación con los bancos acreedores a efecto de obtener las mejores tasas del mercado, para no afectar significativamente sus créditos.

Riesgo de liquidez y financiamiento

Consiste en el riesgo que la Compañía no pueda cumplir con todas sus obligaciones por causa, entre otras, del deterioro de la calidad de la cartera de clientes, la excesiva concentración de pasivos en una fuente en particular, el descalce entre activos y pasivos, la falta de liquidez de los activos, o el financiamiento de activos a largo plazo con pasivos a corto plazo.

Para mitigar el riesgo de liquidez y financiamiento, las políticas de administración de la Compañía establecen límites de liquidez que determinan la porción de los activos de la Compañía que deben mantenerse en efectivo; instrumentos de alta liquidez; límites de composición de financiamiento y límites de apalancamiento.

4. Efectivo

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, las disponibilidades se integraban así:

	2011	2010
Moneda nacional–		
Banco Internacional, S. A.	Q 1,299,844	1,535,783
Banco Industrial, S. A.	1,024,316	Q 2,952,929
Banco Agromercantil de Guatemala, S. A.	506,355	559,488
Banco G&T Continental, S. A.	229,012	766,839
Citibank Guatemala, S. A.	131,616	166,044
Banco de América Central, S. A.	53,473	24,449
Banco Reformador, S. A.	45,602	452,323
Banco de Desarrollo Rural, S. A.	33,960	38,775
	<u>3,324,178</u>	<u>6,496,630</u>
Moneda extranjera– <u>a/</u>		
Banco Internacional, S. A.	2,417,807	1,725,353
Mercom Bank	1,948,933	46,448
Banco Industrial, S. A.	1,695,039	875,963
GTC Bank	771,290	953,354
Citibank Guatemala, S. A.	82,465	603,090
Banco Internacional de Costa Rica, S. A.	51,001	213,864
	<u>6,966,535</u>	<u>4,418,072</u>
Caja chica –	<u>1,900</u>	<u>1,900</u>
	<u>Q 10,292,613</u>	<u>Q 10,916,602</u>

a/ Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 los saldos de bancos en moneda extranjera representan US\$ 891,907 y US\$ 551,570 convertidos a tasa de cambio a fecha de cierre (véase nota 2).

5. Contratos de bienes en arrendamiento –Neto

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, los contratos de bienes en arrendamiento pendientes de cobro, ascendían a:

	2011	2010
Total contratos de bienes en arrendamiento	Q 173,815,786	Q 165,638,635
(Menos)		
Estimación para cuentas incobrables (Nota 6 <u>b/</u>)	(5,214,473)	(4,969,159)
Sub – total (Van . . .)	Q 168,601,313	Q 160,669,476

	2011	2010
Vienen . . .	Q 168,601,313	Q 160,669,476
Menos – Porción corriente	(97,324,488)	(94,096,720)
Porción a largo plazo	Q 71,276,825	Q 66,572,756

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, el total de opciones de compra pendientes de ejercer por parte de los arrendatarios ascendía a Q 5,416,828 y Q 5,605,899, respectivamente.

Las rentas futuras a cobrar por la Compañía durante los 5 años siguientes, se integran como sigue:

Año finalizado el	Rentas
31 de diciembre de 2012	100,334,523
31 de diciembre de 2013	56,055,222
31 de diciembre de 2014	17,276,515
31 de diciembre de 2015	149,526
	<u>Q 173,815,786</u>

6. Cuentas por cobrar –Neto

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, las cuentas por cobrar se integraban como sigue:

	2011	2010
Equipo para arrendar	Q 5,268,398	Q 1,722,123
Cuentas por cobrar en proceso jurídico	1,238,611	907,457
Arrendamientos por cobrar <u>a/</u>	1,107,000	2,015,699
Documentos por cobrar	-	40,000
	<u>7,614,009</u>	<u>4,685,279</u>
Estimación para cuentas incobrables <u>b/</u>	(70,368)	(88,895)
	<u>Q 7,543,641</u>	<u>Q 4,596,384</u>

a/ Corresponde a las rentas facturadas al 31 de diciembre de 2011 y 2010, las cuales provienen de la cuenta “Bienes en arrendamiento” y son incrementadas por el Impuesto al Valor Agregado –IVA correspondiente.

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, la antigüedad de las rentas pendientes de cobro (que se incluyen en la cuenta "Arrendamientos por cobrar") es la siguiente:

	2011	2010
De 1 a 30 días	Q 935,578	Q 1,943,466
De 31 a 60 días	140,077	58,893
Más de 60 días	31,345	13,340
	<u>Q 1,107,000</u>	<u>Q 2,015,699</u>

b/ Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010, el movimiento de esta cuenta, de conformidad con el procedimiento de la Compañía, fue el siguiente:

	2011	2010
Reservas contratos de bienes de arrendamiento	Q 4,969,159	Q 4,543,663
Reservas de cuentas por cobrar	88,895	102,335
Saldo al inicio del año	5,058,054	4,645,998
Créditos	(473,278)	(421,023)
Débitos por regularizaciones	700,066	833,079
Efecto neto de créditos y débitos	226,790	412,056
Reservas contratos de bienes de arrendamiento (Nota 5)	5,214,473	4,969,159
Reservas de cuentas por cobrar (Nota 6)	70,368	88,895
Saldo al final del año	Q 5,284,841	Q 5,058,054

7. Impuestos por liquidar

El rubro de impuestos por liquidar se conforma por los saldos a favor de la Compañía pagados por los conceptos siguientes:

	2011	2010
Impuesto de Solidaridad –ISO	Q 1,775,113	Q 1,744,417
Impuesto al Valor Agregado –IVA	1,489,040	-
	<u>Q 3,264,153</u>	<u>Q 1,744,417</u>

8. Inversión en acciones

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, la Compañía tenía invertidos Q 1,769,699 y Q 999,900, respectivamente, en acciones comunes de la empresa Rentas y Cobros, S. A. con valor nominal de Q 100, cada una, las cuales representan el 99.90% del capital pagado de dicha compañía. El incremento de Q 769,999 en el monto de la inversión se origina en la revalorización de las acciones efectuada al 31 de diciembre 2011.

9. Propiedad, vehículos, mobiliario y equipo de cómputo –Neto

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, los bienes que integran este rubro se clasificaban como se detalla a continuación:

Año 2011	Montos en quetzales			
	Saldo inicial	Adiciones	Bajas	Saldo final
Edificios	1,576,794	-	-	1,576,794
Mejoras a edificios	1,759,371	-	-	1,759,371
Equipo de cómputo	1,374,483	115,621	151,250	1,338,854
Mobiliario y equipo de oficina	1,061,939	3,599	4,542	1,060,996
Vehículos	487,594	-	-	487,594
	<u>6,260,181</u>	<u>119,219</u>	<u>155,792</u>	<u>6,223,609</u>
<i>Menos -</i>				
Depreciaciones acumuladas	(3,700,038)	155,771	426,344	(3,970,611)
Mobiliario, equipo y otros –neto	<u>2,560,143</u>			<u>2,252,998</u>
Año 2010				
Mobiliario, equipo y otros –neto	<u>2,219,778</u>	<u>724,833</u>	<u>384,468</u>	<u>2,560,143</u>

10. Préstamos bancarios

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, la Compañía tenía contratados préstamos con las entidades financieras siguientes:

	2011	2010
<i>Banco Internacional, S. A. –</i>		
Préstamo No. 300-700-00072-4 con garantía fiduciaria y vencimiento en noviembre de 2013. Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, el saldo era US\$ 766,752 y US\$ 1,167,188 respectivamente.	Q 5,988,337	Q 9,349,179
Préstamo No. 303-000-02282-9 con garantía fiduciaria y vencimiento en mayo de 2012.	2,833,334	4,833,334
Préstamo No. 303-000-02235-7 con garantía fiduciaria y vencimiento en abril de 2012.	1,333,333	2,333,333
Préstamo No. 303-000-01998-4 con garantía fiduciaria y vencimiento en agosto de 2012.	666,667	1,666,667
Van . . .	Q 10,821,671	Q 18,182,513

	2011	2010
Vienen . . .	Q 10,821,671	Q 18,182,513
<i>Banco Industrial, S.A. –</i>		
Préstamo en US\$ No. 51-001-1409-205 con garantía fiduciaria y vencimiento en noviembre de 2017, el saldo al 31 de diciembre de 2011, era US\$ 1,000,000.	7,810,830	-
Préstamo en US\$ No. 51-001-1409-197 con garantía fiduciaria, vence en mayo de 2015. El saldo al 31 de diciembre de 2011 y 2010 era US\$ 683,346 y US\$ 883,733, respectivamente.	5,337,499	7,078,700
Préstamo No. 11-001-1409-018-3 con garantía fiduciaria y vencimiento en julio de 2014.	2,666,620	3,666,640
Préstamo No. 11-001-1409-010-0 con garantía fiduciaria y vencimiento en marzo de 2012.	249,905	1,249,925
<i>Banco Agromercantil de Guatemala, S. A. –</i>		
Préstamo No. 001-0437066 con garantía fiduciaria y vencimiento en abril de 2014.	5,666,684	7,666,676
Préstamo No. 105-77892 con garantía fiduciaria y vencimiento en diciembre de 2016.	5,000,000	-
Préstamo No. 001-0197410 con garantía fiduciaria y vencimiento en abril de 2012.	333,296	1,333,304
<i>GTC BANK INC.</i>		
Préstamo en US\$ No. 6991 con garantía fiduciaria y vencimiento en junio de 2016. El saldo al 31 de diciembre de 2011, era US\$ 595,830.	4,653,925	-
Préstamo en US\$ No. 6093 con garantía fiduciaria y vencimiento en enero de 2015. Al 31 de diciembre de 2011 y 2010. El saldo era US\$ 300,016 y US\$ 400,171, respectivamente.	2,343,124	3,205,368
Van . . .	Q 44,883,554	Q 42,383,126

	2011	2010
Vienen . . .	Q 44,883,554	Q 42,383,126
Préstamo en US\$ No. 5828 con garantía fiduciaria vence en julio de 2014. El saldo al 31 de diciembre de 2011 y 2010, era US\$ 258,314 y US\$ 358,482 respectivamente.	2,017,647	2,871,442
Préstamo en US\$ No. 01-000776-5 con garantía fiduciaria, que venció en octubre de 2011. El saldo al 31 de diciembre de 2010 era de US\$ 108,348.	-	867,871
<i>Banco Agrícola (Panamá), S. A. –</i> Línea de crédito en US\$ No.11009750 con garantía fiduciaria. Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, los saldos ascendían a US\$ 450,048 y US\$ 450,201 respectivamente.	3,514,874	3,606,112
<i>Banco Reformador, S. A. –</i> Préstamo No. 110733711 con garantía fiduciaria y vencimiento en marzo de 2015	3,166,667	4,166,667
<i>Banco G&T Continental, S. A. –</i> Préstamo No. 010029960 con garantía fiduciaria y vencimiento en octubre de 2013.	1,808,000	2,816,000
<i>Citibank de Guatemala, S. A. –</i> Préstamo en US\$ No. 149260 con garantía fiduciaria, y vence en enero de 2012. El saldo al 31 de diciembre de 2011 y 2010 era de US\$ 5,000 y US\$ 65,029 respectivamente.	39,055	520,883
Préstamo en US\$ No. 166476 con garantía fiduciaria, vencía en octubre de 2012 y fue cancelado anticipadamente durante agosto 2011. El saldo al 31 de diciembre de 2010 era de US\$ 238,440, respectivamente.	-	1,909,902
<i>Occidente International Corporación –OIC</i> Préstamo en US\$ No. 199981906 con garantía fiduciaria, y vence en diciembre de 2013. El saldo al 31 de diciembre de 2011 era de US\$ 563,393.	4,400,100	-
Van . . .	Q 59,829,897	Q 59,142,003

	2011	2010
Vienen . . .	Q 59,829,897	Q 59,142,003
Préstamo en US\$ No. 199-981-948 con garantía fiduciaria, y vence en diciembre de 2013. El saldo al 31 de diciembre de 2011 era US\$ 400,042.	3,124,332	-
Total de préstamos bancarios	Q 62,954,229	Q 59,142,003
Menos – Porción corriente	(22,247,931)	(19,809,386)
Porción a largo plazo	Q 40,706,298	Q 39,332,617

a/ Durante los años 2011 y 2010, todos los préstamos bancarios fueron negociados a tasas de interés de mercado.

11. Pagarés financieros

Desde 1993 Arrendadora Centroamericana, S. A. inició la emisión y colocación de pagarés en el mercado local, con autorización de la Bolsa de Valores Nacional, S. A.; la denominación de los títulos es PAGARÉS ARRENDA I y el monto autorizado de la emisión asciende a Q 20,000,000. Estos títulos devengaron tasas de interés de entre el 7% y 8% anual al 31 de diciembre de 2011 y entre el 7.25% y 8% al 31 de diciembre de 2010; en ambos años su plazo de vencimiento no excedía de un año.

Durante el año 2004, la Compañía inició la emisión y colocación de pagarés en Dólares Estadounidenses, con autorización de la Bolsa de Valores Nacional, S. A., los cuales se denominan PAGARÉS ARRENDA II, cuyo monto de emisión aprobado es de US\$ 3,000,000. Estos títulos devengaron tasas de interés entre 4% y 6 % anual para los años 2011 y 2010, respectivamente; en ambos años el plazo de vencimiento aproximado era de un año.

En noviembre de 2010, la Bolsa de Valores Nacional, S. A., autorizó a la Arrendadora para ampliar el monto en los pagarés ARRENDA I, por Q 20,000,000, actualmente el monto autorizado es de Q 40,000,000.

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, la Compañía tenía colocados pagarés financieros de la siguiente forma:

	2011	2010
Pagarés ARRENDA I	Q 24,043,000	Q 19,943,000
Pagarés ARRENDA II, al 31 de diciembre de 2011 y 2010 tenía colocados US\$ 1,664,000 y US\$ 1,336,097 respectivamente.	12,997,221	10,702,136
	Q 37,040,221	Q 30,645,136

12. Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, el saldo de este rubro se integra así:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Proveedores de bienes para arrendar	Q 2,494,899	Q 5,160,565
Depósitos para arrendamientos futuros	648,999	422,995
Honorarios	506,929	263,185
Dietas	503,768	-
Seguros de bienes en arrendamiento (Ver Nota 15)	325,429	672,994
Prestaciones laborales –		
Otras bonificaciones	215,998	55,976
Bono 14	52,631	49,932
Impuestos por pagar	41,338	42,163
Dividendos	32,235	31,328
Cuotas por pagar al IGSS	19,086	18,337
Impuesto al Valor Agregado –IVA	-	78,600
Otras cuentas por pagar	1,444,380	1,940,607
	<u>Q 6,285,692</u>	<u>Q 8,736,682</u>

13. Depósitos en garantía

La Compañía tiene algunos contratos de arrendamiento que incluyen el pago de depósitos en garantía, al 31 de diciembre de 2011 y 2010 los saldos eran Q 445,384 y Q 1,440,974, respectivamente. Estos depósitos no generan intereses y son amortizados mensualmente conforme el cliente cancela sus cuotas.

14. Otras cuentas acreedoras

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, las otras cuentas acreedoras se integraban como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Productos a devengar por contratos de arrendamiento en quetzales	Q 12,169,192	Q 14,763,381
Productos a devengar por contratos de arrendamiento en dólares a/	8,524,881	6,516,749
Productos a devengar por contratos de arrendamiento (en proceso jurídico)	11,507	-
Otros productos a devengar	-	10,428
Total cuentas acreedoras	<u>20,705,580</u>	<u>21,290,558</u>
Menos – Porción corriente	<u>(15,075,838)</u>	<u>(15,407,405)</u>
Porción a largo plazo	<u>Q 5,629,742</u>	<u>Q 5,883,153</u>

a/ Estos saldos al 31 de diciembre de 2011 y 2010 ascendían a US\$ 1,091,418 y US\$ 813,577 respectivamente.

15. Seguros no vencidos

La Compañía presta el servicio de administración de seguros de bienes arrendados a los arrendatarios. Al inicio del contrato, la suma total a pagar en concepto de seguros durante la vigencia del mismo, es cargada a la cuenta "Contratos de Bienes en Arrendamiento", con crédito a la cuenta "Seguros no Vencidos", la cual se cobra a los arrendatarios como parte de las rentas. Conforme el vencimiento de los seguros y el cobro respectivo a los arrendatarios, la porción de seguros vencidos se traslada a la cuenta "Seguros de Bienes en Arrendamiento por Pagar" (Nota 12).

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, los seguros no vencidos ascendían a Q 8,227,096 y Q 7,868,216, respectivamente.

16. Reserva legal

Conforme el Código de Comercio de la República de Guatemala, todas las sociedades mercantiles deben separar anualmente el 5% de sus utilidades netas para formar la reserva legal, la cual no puede ser distribuida, sino hasta la total liquidación de las mismas. Sin embargo, esta reserva puede capitalizarse cuando sea igual o mayor que el 15% del capital pagado al cierre del ejercicio inmediato anterior, sin perjuicio de seguir reservando el 5% mencionado.

17. Ingresos

La Compañía obtuvo ingresos durante los años terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010, por los siguientes conceptos:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Productos de arrendamientos <u>a/</u>	Q 23,050,660	Q 24,366,070
Venta de bienes <u>b/</u>	2,342,157	1,881,523
Comisiones por contratos	2,309,144	2,548,575
	<u>Q 27,701,961</u>	<u>Q 28,796,168</u>

a/ En esta cuenta se registran los productos devengados por los arrendamientos financieros, ver Nota 3 (g).

b/ Corresponde a los valores de las opciones de compra ejercidas por arrendatarios, de los bienes arrendados. Ver Nota 3 (h).

18. Gastos financieros

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010, la Compañía incurrió en gastos por intereses y comisiones pagadas por el financiamiento recibido a través, de la contratación de préstamos y la colocación de pagarés financieros, como se describe a continuación:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Intereses –		
Préstamos bancarios	Q 3,858,488	Q 5,046,398
Pagarés ARREND A I	1,568,410	1,410,558
Pagarés ARREND A II	630,518	619,529
	<u>6,057,416</u>	<u>7,076,485</u>
Comisiones por colocación –		
Pagarés ARREND A I	257,707	249,820
Pagarés ARREND A II	97,428	105,498
Otros	36,679	33,562
	<u>391,814</u>	<u>388,880</u>
	<u>Q 6,449,230</u>	<u>Q 7,465,365</u>

19. Gastos de administración

Los gastos de administración incurridos por la Compañía durante los años terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010, fueron los siguientes:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Remuneraciones y prestaciones laborales	Q 5,563,953	Q 5,294,611
Otras remuneraciones	1,279,953	1,237,103
Gastos de oficina	512,655	499,159
Depreciaciones	425,923	384,077
Mercadeo	262,217	194,844
Cuentas incobrables	232,965	411,638
Indemnizaciones [Ver Nota 3 (e)]	104,355	101,175
Costos sobre rentas exentas	8,613	8,544
Gastos generales	329,096	309,414
	<u>Q 8,719,730</u>	<u>Q 8,440,565</u>

20. Participación en Compañías Asociadas

Este rubro corresponde al monto por la revalorización de la inversión en acciones de Compañías asociadas para equiparlo proporcionalmente al valor patrimonial de la Compañía emisora.

21. Otros ingresos (gastos) -Neto

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010, los otros ingresos y otros gastos fueron los que se indican a continuación:

	2011	2010
Otros ingresos –		
Ganancia en primas de seguros de bienes	Q 1,418,471	Q 1,334,742
Intereses por mora	229,952	243,145
Productos por operaciones de seguros	267,276	224,645
Intereses ganados en cuentas bancarias	98,024	140,714
Ganancia en venta de activos fijos	264	267
Recuperación de cartera morosa	-	58,264
Diversos	265,721	507,547
	2,279,708	2,509,324
Otros gastos –		
Re-expresión de cuentas de balance	(365,157)	(1,084,105)
Costos financiero sobre rentas exentas	(83,669)	(58,371)
Honorarios por escrituración	(10,023)	(14,576)
Comisiones bancarias	(10,015)	(8,280)
Otros	(592)	-
	(469,456)	(1,165,332)
	Q 1,810,252	Q 1,343,992

22. Impuesto Sobre la Renta

El cálculo del Impuesto Sobre la Renta, por los años terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010, fue preparado de la siguiente forma:

	2011	2010
Utilidad antes del ISR	Q 15,113,052	Q 14,234,230
Más (menos)		
Pérdida por re-expresión de cuentas	365,157	1,084,105
Gastos no deducibles	92,664	67,177
Revaluación en inversiones	(769,799)	-
Ingresos no afectos	(326,145)	(382,854)
Ganancias de capital	(264)	(267)
Renta imponible	14,474,665	15,002,391
Tarifa de impuesto	31%	31%
Impuesto Sobre la Renta determinado	Q 4,487,146	Q 4,650,741
Impuesto Sobre Productos Financieros	22,812	24,213
Impuesto Sobre la Renta por ganancias de capital	82	84
Impuesto Sobre la Renta e IPF del año	4,510,040	4,675,038
(-) Retenciones y pagos a cuenta	(3,510,868)	(3,306,661)
Impuesto Sobre la Renta por Pagar	Q 999,172	Q 1,368,377

El derecho del Estado de efectuar revisiones a las declaraciones de impuesto prescribe en cuatro años contados a partir del 1 de enero del año inmediato siguiente al año de vencimiento del término para la presentación de la respectiva declaración, según lo establecen las reformas al Código Tributario, Decreto No. 58-96 del Congreso de la República de Guatemala, vigente a partir del 16 de agosto de 1996.