


Guatemala 18 de Noviembre de 2,009

Señores  
Departamento de Registro  
Bolsa De Valores  
Presente

Es un gusto dirigirme a ustedes deseándoles éxitos en sus labores diarias, al mismo tiempo para hacerles entrega de los estados financieros trimestrales (julio - septiembre 2009) con sus respectivos anexos de la empresa DEINCO, S.A.

Sin otro particular mas que agradecer la atención prestada.

Atentamente,



Ernel Cuque Ramirez  
Contabilidad Grupo Deinco

REGISTRO DEL MERCADO DE  
VALORES Y MERCANCIAS

RECIBIDO  
19 NOV. 2009

HORA 10:30 AM  
FIRMA *R. Cuque*

**Desarrollo e Inversiones de Centro América, S.A.  
DEINCO, S.A.  
BALANCE GENERAL  
A Septiembre 30 de 2,009  
Cifras en Quetzales**

**Activo**

**Circulante**

|                              |                   |
|------------------------------|-------------------|
| Caja y Bancos                | 1,857,071         |
| Cuentas por Cobrar ( Nota D) | 25,496,334        |
| Lotes a la Venta (Nota A)    | 35,423,014        |
|                              | <u>62,776,419</u> |

Inversiones y Valores (nota E) 17,075,263

**Fijo**

Propiedades y Equipo (Nota C,F) neto 378,985

**Total Activo 80,230,668**

**Pasivo**

Cuentas por Pagar 5,880,192  
Cuentas Por Pagar Largo Plazo(Nota G) 29,211,882

**Total Pasivo 35,092,073**

**Capital**

Capital Social ( Nota H) 40,000,000  
Utilidades Retenidas 5,138,594

**Total Pasivo y Capital 80,230,668**

*Esteban MG*  
Representante Legal

El infrascrito Contador registrado en la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT) con el número 93,598 Certifica que: ha examinado las Cuentas del Balance General que antecede de la Empresa Desarrollo e Inversiones de Centroamérica,S.A. Al 30 de Septiembre de 2,009 de acuerdo con principios de Contabilidad Generalmente Aceptados y que dicho Balance presenta razonablemente la situación financiera de la Empresa a la fecha indicada.

Guatemala, 28 de Octubre de 2,009

*[Signature]*  
Contador



**Desarrollo e Inversiones de Centro América, S.A.  
DEINCO, S.A.  
Estado de Resultados  
Del 01 Enero al 30 de Septiembre de 2,009**

|                              |                       |
|------------------------------|-----------------------|
| <b>Ingresos</b>              | <b>8,691,315</b>      |
| <b>Costo de Ventas</b>       | <b>1,969,378</b>      |
| Utilidad Bruta en ventas     | <u>6,721,937</u>      |
| <b>Gastos de Operación</b>   |                       |
| Gastos de Administración     | 4,086,275             |
| Gastos Financieros           | <u>1,692,994</u>      |
|                              | <b>5,779,269</b>      |
| <b>Utilidad en Operación</b> | <b>942,668</b>        |
| <b>Ingresos No Afectos</b>   | <u>6,462</u>          |
| Utilidad afecta al impuesto  | 936,207               |
| Impuesto sobre la renta      | <u>290,224</u>        |
| Utilidad Neta                | <u><u>652,444</u></u> |

*España*  
  
 Representante Legal

El infrascrito Contador registrado en la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT) con el número 93.598 Certifica que: ha examinado las Cuentas del Estado de Resultados que antecede de la Empresa Desarrollo e Inversiones de Centroamérica, S.A. Al 30 de Septiembre de 2,009 de acuerdo con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados y que dicho Estado presenta razonablemente los Resultados de la empresa a la fecha indicada registrando una Ganancia Neta de Q652,444.00( Seiscientos cincuenta y dos mil cuatrocientos cuarenta y cuatro quetzales con 00/100)

Guatemala, 28 de Octubre de 2,009

  
 Contador



Desarrollo e Inversiones de Centroamérica, S.A.  
 DEINCO, S.A.  
 Estado de Flujo de Efectivo  
 Por el periodo del 1 de Enero al 30 de Septiembre de 2,009  
 (Cifras en Quetzales)

|   | 30/09/2009 | 31/12/2008  |
|---|------------|-------------|
| FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACION  | 942,668    | 564,115     |
| Ganancia del Ejercicio  |            |             |
| Ajustes para conciliar la (pérdida) Utilidad Neta y el efectivo (Usado en) Provisito por las Actividades de operación |            |             |
| CAMBIOS EN LOS COMPONENTES DEL CAPITAL DE TRABAJO, ORIGINADOS EN MOVIMIENTOS DE EFECTIVO                              |            |             |
| DISMINUCION(AUMENTO) EN INVENTARIOS DE TERRENOS   | 963,322    | -8,682,008  |
| DISMINUCION(AUMENTO) EN INVERSIONES Y VALORES   | -880,792   | -12,642,467 |
| (DISMINUCION) AUMENTO EN CUENTAS POR PAGAR  | -1,707,732 | 4,331,933   |
| EFECTIVO OBTENIDO (APLICADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACION  | -682,534   | -16,428,427 |
| FLUJO DE EFECTIVO GENERADO POR ACTIVIDADES DE INVERSION   |            |             |
| (COMPRA) VENTA DE ACTIVOS FIJOS   |            |             |
| EFECTIVO (APLICADO) OBTENIDO EN INVERSION   | 172,369    | -84,495     |
| FLUJO DE EFECTIVO GENERADO POR ACTIVIDADES FINANCIERAS  |            |             |
| (AUMENTO) DISMINUCION DE CARTERA  |            |             |
| AUMENTO (DISMINUCION) DE PRESTAMOS  | 1,378,061  | 9,101,244   |
| AUMENTO (DISMINUCION) APORTES DE CAPITAL  | -3,001,384 | 2,780,286   |
| EFECTIVO OBTENIDO (APLICADO) EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO   | 1,878,928  | 12,976,665  |
| AUMENTO(DISMINUCION) NETO EN EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO EN EL AÑO  | 1,368,762  | -3,536,257  |
| EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO  | 488,309    | 4,024,565   |
| EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO   | 1,857,071  | 488,309     |

**Desarrollo e Inversiones de Centro América, S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Periodo a Septiembre de 2,009**

**A. OBJETIVO**

**Desarrollo e Inversiones de Centro América, S.A. (DEINCO,S.A.) es una empresa constituida como sociedad anónima conforme las leyes de la república de Guatemala y forma parte de un grupo de compañías afines con las cuales conjuntamente tiene como objetivo el desarrollo y comercialización de proyectos inmobiliarios.**

**B. MONEDA**

**Los estados financieros se presentan en quetzales, moneda de curso legal de la república de Guatemala, la cual según resolución de la Junta Monetaria, se encuentra libre fijándose el tipo de cambio conforme el mercado de la oferta y la demanda.**

**Para el 30 de Septiembre de 2,009 el tipo de cambio era de aproximadamente Q8.25 por US\$ 1.00 de los Estados Unidos de América.**

**C. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

**Los estados financieros incluyen los activos, pasivos, capital de los accionistas y resultados de operaciones de Deinco,S.A. Dichos estados son preparados utilizando el método de lo percibido y lo pagado, reconociendo los ingresos cuando se cobran y no al momento de devengarse y los gastos se registran al efectuar los pagos y no al momento de adquirir las obligaciones.**

**El año fiscal de la compañía termina en Diciembre 31.**

**1 Lotes a la Venta**

**Los lotes a la venta están valuados al costo, que es menor que el precio de mercado, el costo se determina por el método de costo histórico.**

**2 Propiedades y Equipo**

**Las propiedades y equipo están valuados al costo de adquisición, la depreciación se calcula por el método de línea recta aplicando los porcentajes máximos aceptados como deducibles por la ley del impuesto sobre la renta y según la vida útil estimada de los activos sujetos a depreciación.**

#### D. CUENTAS POR COBRAR

En las cuentas por cobrar , actualmente la política es conceder plazos de 1 hasta 15 años, cobrando rangos entre el 15% al 30% de enganche y cuotas niveladas que incluyen intereses por financiamiento de 20% hasta 28% en Quetzales y 12% en Dólares, la política es no crear reserva para cuentas Incobrables debido a que la empresa tiene reserva de dominio sobre los inmuebles que vende, la morosidad de la cartera es del orden de 5%

##### D.1 CUENTAS POR COBRAR

(Cifras en Quetzales)

30/09/2009

Clientes Terrenos Y Agua

25,496,334

Totales

25,496,334

#### E. INVERSIONES Y VALORES

A y S Cía de Inversiones, S.A

3,482,784

Inversiones Eukairos, S.A.

69,587

Inversion tres aguas

204,283

Inversion en Hoteles

44,089

Inversion Mazatenango

266,506

Inversion Honduras (Choloma)

13,008,014

17,075,263

#### F. ACTIVOS FIJOS

(Cifras en Quetzales)

Los Activos fijos consisten en:

30/09/2009

Maquinaria, Mobiliario y Equipo

1,902,447

( - ) Depreciación Acumulada

1,523,462

Activo neto:

378,985

## G. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Este rubro esta integrado por cuentas por pagar a inversionistas privados e instituciones bancarias, contratadas por la empresa para captar recursos y financiarse, los intereses pactados para estas deudas son en el rango de 6% a 14%. las deudas están pactadas a plazos anuales. La mayoría de ellos se sustituyen al vencimiento o son renovados en forma regular con garantía fiduciaria.

Un detalle de las obligaciones se presenta a continuación:

|                                      | <u>30/09/2009</u>        |
|--------------------------------------|--------------------------|
| Banco Agromercantil                  | 104,169                  |
| Banco G y T Continental              | 1,664,417                |
| Banco de America Central             | 2,876,532                |
| Pagares de Bolsa                     | 10,176,292               |
| Otras cuentas por pagar              | 4,611,707                |
| Inversion compra terreno en Honduras | 9,778,765                |
| <b>TOTAL</b>                         | <u><u>29,211,882</u></u> |

## H. CAPITAL SOCIAL

El capital en acciones autorizado es por un valor de cien millones de Quetzales y está dividido y representado en 50,000 acciones comunes y al portador y 50,000 acciones preferentes con un valor nominal de mil Quetzales (Q.1,000.00) cada una. Hasta la fecha el capital pagado asciende a Q40,000,000.00

**INDICES FINANCIEROS**  
**LIQUIDEZ**

**Tabla No. 14**  
**Razones de Liquidez**

| <i>Período</i>       | <i>Activos Corrientes (Quetzales)</i> | <i>Pasivos Corto Plazo</i> | <i>Razón corriente (No. De veces)</i> |
|----------------------|---------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------|
| 01/07/09 al 30/09/09 | 62,776,419                            | 5,880,192                  | 10.68                                 |

Fuente: Estados Financieros , Deinco, S.A.

**Tabla No. 15**  
**Rotación de Cuentas por Cobrar**

| <i>Período Fiscal</i> | <i>Cuentas por Cobrar (Quetzales)</i> | <i>Ingresos Totales (Quetzales)</i> | <i>Ingresos por Día (Quetzales)</i> |
|-----------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 01/07/09 al 30/09/09  | 25,496,334                            | 8,691,315                           | 32,190                              |

Fuente: Estados Financieros , Deinco, S.A.

**Tabla No. 16**  
**Razón de Endeudamiento**

| <i>Período Fiscal</i> | <i>Pasivo Total (Quetzales)</i> | <i>Activo Total (Quetzales)</i> | <i>Razón de Endeudamiento (%)</i> |
|-----------------------|---------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|
| 01/07/09 al 30/09/09  | 35,092,073                      | 80,230,668                      | 44                                |

Fuente: Estados Financieros , Deinco, S.A.

**Tabla No. 17**  
**Razón de Pasivo a Capital**

| <i>Período Fiscal</i> | <i>Pasivo Largo Plazo (Quetzales)</i> | <i>Capital Pagado (Quetzales)</i> | <i>Razón Pasivo a Capital (%)</i> |
|-----------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 01/07/09 al 30/09/09  | 29,211,882                            | 40,000,000                        | 73                                |

Fuente: Estados Financieros , Deinco, S.A.



**Tabla No. 18**  
**Razón de Inventarios**

| <i>Período Fiscal</i> | <i>Total de Ventas<br/>(Quetzales)</i> | <i>Inventario Total<br/>(Quetzales)</i> | <i>Rotación de<br/>Inventario (No de<br/>veces al año)</i> |
|-----------------------|--|---|--|
| 01/07/09 al 30/09/09  | 8,691,315                              | 35,423,014                              | 0.25   |

Fuente: Estados Financieros , Deinco, S.A.

**Tabla No. 19**  
**Cobertura de Intereses**

| <i>Período Fiscal</i> | <i>Total de Utilidades<br/>antes de Impuestos<br/>e intereses</i> | <i>Total de Gastos<br/>por Intereses<br/>(Quetzales)</i> | <i>Cobertura de<br/>Intereses (No<br/>de veces)</i> |
|-----------------------|---|--|---|
| 01/07/09 al 30/09/09  | 2,635,662   | 1,692,994  | 1.56  |

Fuente: Estados Financieros , Deinco, S.A.

**Tabla No. 20**  
**Rendimiento Sobre Capital**

| <i>Período Fiscal</i> | <i>Utilidades Netas<br/>(Quetzales)</i> | <i>Capital Pagado<br/>(Quetzales)</i> | <i>Rendimiento<br/>sobre Capital<br/>(%)</i> |
|-----------------------|---|---------------------------------------|--|
| 01/07/09 al 30/09/09  | 652,444                                 | 40,000,000                            | 2  |

Fuente: Estados Financieros , Deinco, S.A.

**Tabla No. 21**  
**Margen de Utilidad Sobre Ventas**

| <i>Período Fiscal</i> | <i>Utilidades Netas<br/>(Quetzales)</i> | <i>Ventas Totales<br/>(Quetzales)</i> | <i>Margen de<br/>Utilidad sobre<br/>Ventas (%)</i> |
|-----------------------|---|---------------------------------------|--|
| 01/07/09 al 30/09/09  | 652,444                                 | 8,691,315                             | 8  |

Fuente: Estados Financieros , Deinco, S.A.

**Tabla No. 22**  
**Ganancias Operativas sobre Ventas**  
**(Excluyendo Gastos Financieros)**

| <i>Período Fiscal</i> | <i>Utilidades en Operación (Quetzales)</i> | <i>Total Ventas (Quetzales)</i> | <i>Ganancia Operativa sobre Ventas (%)</i> |
|-----------------------|--|---------------------------------|--|
| 01/07/09 al 30/09/09  | 942,668                                    | 8,691,315                       | 11   |

Fuente: Estados Financieros , Deinco, S.A.

**Tabla No. 23**  
**Inmovilización de la Inversión**

| <i>Período Fiscal</i> | <i>Activo Total menos Activo no Corriente (Quetzales)</i> | <i>Total Activos (Quetzales)</i> | <i>Inmovilización de la Inversión (%)</i> |
|-----------------------|---|----------------------------------|---|
| 01/07/09 al 30/09/09  | 17,454,248  | 80,230,668                       | 22  |

Fuente: Estados Financieros , Deinco, S.A.