

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,



Ernol Cuque Ramirez
Contabilidad Grupo Deinco

REGISTRO DEL MERCADO DE
VALORES Y MERCANCIAS

RECIBIDO
19 NOV. 2009

HORA 10:30 AM
FIRMA *Rcalares*

**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	<u>378,985</u>
--------------------------------------	----------------

Total Activo	<u>80,230,668</u>
---------------------	--------------------------

Pasivo

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

Total Pasivo	<u>35,092,073</u>
---------------------	--------------------------

Capital

Capital Social (Nota H)	40,000,000
Utilidades Retenidas	5,138,594
	<u>45,138,594</u>

Total Pasivo y Capital	<u>80,230,668</u>
-------------------------------	--------------------------

Estroño 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**

Ingresos	8,691,315
Costo de Ventas	1,969,378
Utilidad Bruta en ventas	<u>6,721,937</u>
Gastos de Operación	
Gastos de Administración	4,086,275
Gastos Financieros	<u>1,692,994</u>
	5,779,269
Utilidad en Operación	942,668
Ingresos No Afectos	<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>

Espejo Rojas
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

[Signature]
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	172,369	-84,495
(COMPRA) VENTA DE ACTIVOS FIJOS		
EFECTIVO (APLICADO) OBTENIDO EN ACTIVIDADES DE 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
TOTAL	<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 (Quetzales)</i>	<i>Inventario Total (Quetzales)</i>	<i>Rotación de Inventario (No de 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 antes de Impuestos e intereses</i>	<i>Total de Gastos por Intereses (Quetzales)</i>	<i>Cobertura de Intereses (No 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 (Quetzales)</i>	<i>Capital Pagado (Quetzales)</i>	<i>Rendimiento sobre Capital (%)</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 (Quetzales)</i>	<i>Ventas Totales (Quetzales)</i>	<i>Margen de Utilidad sobre 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.