

**DESARROLLO E INVERSIONES DE CENTROAMERICA, S.A.
DEINCO, S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS
AUDITADOS**

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2,007

**A LA JUNTA DE ACCIONISTAS
DESARROLLO E INVERSIONES DE CENTROAMERICA. S.A.
DEINCO, S.A.**

Hemos auditado los estados Financieros que se acompañan originados por las operaciones de DESARROLLO E INVERSIONES DE CENTROAMERICA, S.A. Al 31 de diciembre de 2,007 y los estados de ingresos cobrados y gastados pagados por los años que terminaron en esas fechas. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros con base en nuestras auditorías.

Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Tales como normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestra auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de sí, los estados financieros, están libres de errores significativos. Una auditoría incluye examinar sobre una base selectiva la evidencia que respalda los montos y las revelaciones en los estados financieros. Una auditoría comprende asimismo, evaluar los principios de contabilidad y las estimaciones de importancia hechas por la gerencia, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros adjuntos. Consideramos que nuestras auditorías proporcionan una base razonable para expresar nuestra opinión.

Tal como se describe en la nota C, la política de la compañía es preparar sus estados financieros sobre la base de lo percibido y lo pagado, lo cual constituye una base de contabilidad comprensible diferente a los principios de contabilidad generalmente aceptados, por consiguiente ciertos ingresos y los activos correspondientes son reconocidos cuando se reciben y no al momento de devengarse y ciertos gastos se reconocen al ser pagados y no al incurrirse en la obligación. Consecuentemente, los estados financieros adjuntos, no pretenden presentar la situación financiera ni los resultados de operaciones de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, los activos y pasivos originados por las operaciones en efectivo de DESARROLLO E INVERSIONES DE CENTROAMERICA, S.A. . al 31 de diciembre de 2,006 y de 2,007 y los ingresos percibidos y pagados realizados por los años terminados en esas fechas, sobre la base de contabilidad descrita en la nota C.



Guatemala, Mayo 5 de 2,008

ADOLFO J. ARROYAVE O.
CONTADOR PUBLICO Y AUDITOR
COLEGIADO No. 3408

Desarrollo e Inversiones de Centro América, S.A.
Estado de Situación
A Diciembre 31 de 2,007
(Cifras en Quetzales)

	<u>31/12/2,007</u>	<u>31/12/2,006</u>
ACTIVO		
Circulante		
Caja y Bancos	4,024,565	1,837,465
Cuentas por Cobrar (Nota D)	30,093,720	25,760,045
Lotes a la Venta (Nota A)	<u>27,704,328</u>	<u>26,043,894</u>
	61,822,613	53,641,404
Inversiones y Valores (Nota F)	3,552,005	4,532,784
Fijo		
Propiedades y Equipo (Nota C y E) Neto	466,859	1,161,489
Total Activo	<u><u>65,841,477</u></u>	<u><u>59,335,677</u></u>

LAS NOTAS QUE SE ACOMPAÑAN SON PARTE INTEGRANTE DE ESTE ESTADO

Desarrollo e Inversiones de Centro América, S.A.
Estado de Situación
A Diciembre 31 de 2,007
(Cifras en Quetzales)

	<u>31/12/2,007</u>	<u>31/12/2,006</u>
PASIVO		
Cuentas por Pagar	3,255,990	4,614,720
Cuentas por Pagar Largo Plazo	18,732,577	12,054,799
Total Pasivo	<u>21,988,567</u>	<u>16,669,519</u>
 CAPITAL		
Capital Social	40,000,000	40,000,000
Utilidades Retenidas	<u>3,852,910</u>	<u>2,666,158</u>
	<u>43,852,910</u>	<u>42,666,158</u>
Total Pasivo y Capital	<u>65,841,477</u>	<u>59,335,677</u>

LAS NOTAS QUE SE ACOMPAÑAN SON PARTE INTEGRANTE DE ESTE ESTADO

Desarrollo e Inversiones de Centro América, S.A.
 DEINCO, S.A.
 Del 01 de Enero al 31 de Diciembre de 2,007
 Cifras en Quetzales

	<u>31/12/2,007</u>	<u>31/12/2,006</u>
INGRESOS	12,840,976	12,108,678
Costo de Ventas	<u>3,938,789</u>	<u>1,377,403</u>
Utilidad Bruta en Ventas	<u>8,902,187</u>	<u>10,731,275</u>
GASTOS DE OPERACIÓN		
Gastos de Administración	5,888,652	8,144,889
Gastos Financieros	<u>2,278,583</u>	<u>1,957,158</u>
	<u>8,167,235</u>	<u>10,102,047</u>
Utilidad en Operación	734,952	629,228
Ingresos no Afectos	21,338	52,568
Utilidad Afecta al Impuesto	<u>713,614</u>	<u>576,660</u>
Impuesto Sobre la Renta	<u>221,220</u>	<u>178,765</u>
Utilidad Neta	<u><u>513,732</u></u>	<u><u>450,464</u></u>

LAS NOTAS QUE SE ACOMPAÑAN SON PARTE INTEGRANTE DE ESTE ESTADO

**Desarrollo e Inversiones de Centroamérica,S.A.
DEINCO, S.A.
Estado de Flujo de Efectivo
Por el período del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2,007.
(Cifras en Quetzales)**

	<u>31/12/2,007</u>	<u>31/12/2,006</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACION		
UTILIDAD NETA	513,732	450,464
AJUSTES PARA CONCILIAR LA (PÉRDIDA) UTILIDAD NETA Y EL EFECTIVO (USADO EN) PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
CAMBIOS EN LOS COMPONENTES DEL CAPITAL DE TRABAJO, ORIGINADOS EN MOVIMIENTOS DE EFECTIVO		
DISMINUCION(AUMENTO) EN INVENTARIOS DE TERRENOS	1,660,434	-3,630,971
DISMINUCION(AUMENTO) EN INVERSIONES Y VALORES	-980,779	40,974
DISMINUCION(AUMENTO) EN CUENTAS POR PAGAR	-1,358,730	-512,277
EFECTIVO OBTENIDO (APLICADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>-165,343</u>	<u>-3,651,811</u>
FLUJO DE EFECTIVO GENERADO POR ACTIVIDADES DE INVERSION		
(COMPRA) VENTA DE ACTIVOS FIJOS		
EFECTIVO(APLICADO) OBTENIDO EN ACTIVIDADES DE INVERSION	-694,630	-314,370
	<u>-694,630</u>	<u>-314,370</u>
FLUJO DE EFECTIVO GENERADO POR ACTIVIDADES FINANCIERAS		
(AUMENTO) DISMINUCION DE CARTERA	-4,333,675	2,428,912
(AUMENTO) DISMINUCION DE PRESTAMOS	6,687,884	-4,539,739
(AUMENTO) DISMINUCION APORTES DE CAPITAL	692,865	1,375,440
EFECTIVO OBTENIDO (APLICADO) EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	<u>3,047,074</u>	<u>-735,388</u>
AUMENTO(DISMINUCION) NETO EN EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO EN EL AÑO	2,187,101	-4,701,567
EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	<u>1,837,465</u>	<u>6,539,032</u>
EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u><u>4,024,565</u></u>	<u><u>1,837,465</u></u>

LAS NOTAS QUE SE ACOMPAÑAN SON PARTE INTEGRANTE DE ESTE ESTADO

Desarrollo e Inversiones de Centro América, S.A.
DEINCO, S.A.
Estado de Inversión de los accionista
A Diciembre de 2,007
(Cifras en Quetzales)

	TOTAL	CAPITAL PAGADO	APORTES DE CAPITAL, UTILIDADES RETENIDAS Y RESERVAS
SALDO FINAL AL 31/12/2,006	42,666,158	40,000,000	2,666,158
UTILIDAD DEL PERIODO	513,732	-----	513,732
CAPITALIZACION DE UTILIDADES RETENIDAS	673,020	-----	673,020
RETIROS A CUENTA	-----	-----	-----
SALDO FINAL AL 31/12/2,007	43,852,910	40,000,000	3,852,910

LAS NOTAS QUE SE ACOMPAÑAN SON PARTE INTEGRANTE DE ESTE ESTADO

**Desarrollo e Inversiones de Centro América, S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Periodo A Diciembre de 2,007**

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 31 de Diciembre de 2,007 el tipo de cambio era de aproximadamente Q7.54 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)

	<u>31/12/2,007</u>	<u>31/12/2,006</u>
Cientes Terrenos Y Agua	30,093,720	25,760,045
Total	<u>30,093,720</u>	<u>25,760,045</u>

E. ACTIVOS FIJOS
(Cifras en Quetzales)

Los Activos fijos consisten en:

	<u>31/12/2,007</u>	<u>31/12/2,006</u>
Maquinaria, Mobiliario y Equipo	3,218,005	3,538,960
(-) Depreciación Acumulada	<u>2,751,146</u>	<u>2,377,471</u>
Activo neto:	<u>466,860</u>	<u>1,161,489</u>

F. INVERSIONES Y VALORES

	<u>31/12/2,007</u>	<u>31/12/2,006</u>
A y S Cía. de Inversiones, S.A.	3,482,784	3,482,784
Desarrollos Oasis, S.A.	0.00	1,000,000
Profesionales en Administración de Inmuebles, S.A.	0.00	50,000
Inversiones Eukairos, S.A.	69,221	0.00
	<u>3,552,005</u>	<u>4,532,784</u>

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 11%. 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>31/12/2,007</u>	<u>31/12/2,006</u>
Banco G y T Continental	3,010,526	3,348,513
Banco de America Central	3,590,246	0.00
Pagares de Bolsa	<u>12,131,805</u>	<u>8,706,286</u>
TOTAL	<u>18,732,577</u>	<u>3,348,513</u>

G. 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

DESARROLLO E INVERSIONES DE CENTROAMERICA, S.A.

(DEINCO, S.A.)

INFORME DE LA PRESIDENCIA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION A LA ASAMBLEA
GENERAL DE ACCIONISTAS
PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2,007

SEÑORES ACCIONISTAS:

En nombre del Consejo de Administración, les presento el informe de Labores de Desarrollo e Inversiones de Centroamérica, S.A. Para el año comprendido del uno de enero al treinta y uno de diciembre del año 2,007

PROYECTOS REALIZADOS

Varios proyectos fueron iniciados, terminados o están en proceso. Estos son:

- Nueva Ciudad de los Altos, en proceso
- Valle Vista, en proceso
- 3 Aguas en Monterrico, en proceso
- Comercial Quetzaltenango Ave. Las Américas, en proceso
- Condado las Américas Mazatenango, en proceso
- Las Lomas, San Pedro Sula, Honduras, en proceso

RESULTADOS FINANCIEROS

Los Estados Financieros se adjunta el presente informe. Los principales rubros fueron los siguientes:

<i>Cuentas</i>	<i>2007</i>	<i>2006</i>
Inventario de Tierras	27,704,328	26,043,894
Cuentas por Cobrar	30,093,720	25,760,045
Préstamos a Largo Plazo	18,732,577	12,054,799
Ventas Totales	4,802,441	4,370,101
Ingresos Financieros	8,038,535	7,738,577
Utilidad del periodo	513,732	450,464

Agradezco a los señores accionistas la confianza brindada

Atentamente


Lic. Rafael Augusto Rosales Chavez
Presidente

INTEGRACION DEL ORGANO DE ADMINISTRACION

Consejo de Administración

Lic. Rafael Augusto Rosales Chavez	Presidente
Lic. John Robert Schwank Duran	Vicepresidente
Lic. Jose Adolfo Reyes Calderón	Secretario
Lic. Mynor Leonel Rosales Colindres	Vocal
Lic. Sergio Estuardo Ryes Calderón	Vocal
Licda. Mirna Lucreia Rosales Colindres	Vocal

Gerente General

Lic. Sergio Estuardo Reyes Calderón