

**Desarrollos Inmobiliarios
Concepción, S. A.**

Estados Financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2011 y Cifras Correspondientes de 2010 y Dictamen de los Auditores Independientes de fecha 23 de mayo de 2012

Deloitte Guatemala, S. A.

DESARROLLOS INMOBILIARIOS CONCEPCION, S. A.

CONTENIDO

	Página
DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1
ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010	
Estados de Posición Financiera	3
Estados del Resultado Integral	4
Estados de Cambios en el Patrimonio	5
Estado de Flujos de Efectivo	6
Notas a los Estados Financieros	7

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
Desarrollos Inmobiliarios Concepción, S. A.

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Desarrollos Inmobiliarios Concepción, S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2011, el estado de resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración determine necesario para permitir la elaboración de estados financieros que estén libres de error importante, ya sea a causa de fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros con base en nuestra auditoría. Realizamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con los requerimientos éticos y planificar y realizar la auditoría para obtener seguridad razonable de si los estados financieros están libres de error importante.

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 error importante en los estados financieros, ya sea debido a 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 de la entidad, para diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría incluye también evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

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

Base para Opinión con Salvedades

Al 31 de diciembre de 2011 los estados financieros registran una provisión para indemnizaciones de Q1,736,207, monto que representa el pasivo laboral real acumulado a esa misma fecha. Las Normas Internacionales de Información Financiera establecen que se debe utilizar el método de la unidad de crédito proyectada para determinar el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos.

Opinión con Salvedades

En nuestra opinión, excepto por el efecto del asunto descrito en el párrafo de Base para Opinión con Salvedades, los estados financieros, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Desarrollos Inmobiliarios Concepción, S. A. al 31 de diciembre de 2011, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Deloitte Guatemala, S. A.

Miembro de:

Deloitte Touche Tohmatsu Limited



Lic. Luis Ramos Alavedra
Colegiado CPA-1303

23 de mayo de 2012
Guatemala, C. A.

DESARROLLOS INMOBILIARIOS CONCEPCION, S. A.

ESTADOS DE POSICION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010

(Expresados en Quetzales)

ACTIVO	Notas	2011	Re-expresado (Nota 24) 2010
ACTIVO CORRIENTE:			
Efectivo	5	Q. 7,009,235	Q. 14,407,728
Cuentas por cobrar comerciales - Neto	6	418,464	6,284,318
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	12	29,420,352	343,718
Otras cuentas por cobrar	7	<u>1,099,557</u>	<u>109,095</u>
Total activo corriente		<u>37,947,608</u>	<u>21,144,859</u>
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Inversiones mantenidas al vencimiento	8	36,655,235	22,926,757
Propiedad, mobiliario y equipo - Neto	9	<u>58,008,020</u>	<u>61,551,734</u>
Total activo no corriente		<u>94,663,255</u>	<u>84,478,491</u>
TOTAL		<u>Q. 132,610,863</u>	<u>Q. 105,623,350</u>

(Continúa)

DESARROLLOS INMOBILIARIOS CONCEPCION, S. A.

ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010 (Expresados en Quetzales)

PASIVO Y PATRIMONIO	Notas	2011	Re-expresado (Nota 24) 2010
PASIVO CORRIENTE:			
Documentos por pagar	10	Q. 4,600,000	Q. 3,910,000
Impuesto sobre la renta por pagar	11	241,735	311,243
Cuentas por pagar a partes relacionadas	12	131,010	204,429
Cuentas por pagar proveedores		571,233	1,963,947
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	13	925,451	739,837
Total pasivo corriente		6,469,429	7,129,456
PASIVO NO CORRIENTE:			
Provisión para indemnizaciones	14	1,736,207	1,407,550
Documentos por pagar	10	12,620,000	12,620,000
Depósitos	15	3,275,274	1,908,442
Total pasivo no corriente		17,631,481	15,935,992
Total pasivo		24,100,910	23,065,448
PATRIMONIO:			
Capital pagado	16	60,480,000	60,480,000
Reservas de capital		8,045,562	5,861,790
Utilidades retenidas		39,984,391	16,216,112
Total patrimonio		108,509,953	82,557,902
TOTAL		Q. 132,610,863	Q. 105,623,350

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

(Concluye)

DESARROLLOS INMOBILIARIOS CONCEPCION, S. A.

ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010 (Expresados en Quetzales)

	Notas	2011	Re-expresado (Nota 24) 2010
INGRESOS DE OPERACIÓN			
Ventas netas	12	Q. 54,548,534	Q. 59,092,083
Costo de ventas		<u>(18,365,189)</u>	<u>(30,875,497)</u>
Utilidad bruta		<u>36,183,345</u>	<u>28,216,586</u>
GASTOS DE OPERACIÓN			
Gastos de venta	17	(584,139)	(643,796)
Gastos de administración	18	<u>(6,620,427)</u>	<u>(6,712,537)</u>
Total gastos de operación		<u>(7,204,566)</u>	<u>(7,356,333)</u>
Utilidad en operación		28,978,779	20,860,253
OTROS INGRESOS (GASTOS)			
Otros ingresos	19	22,959,149	1,702,772
Otros gastos	20	<u>(4,555,759)</u>	<u>(1,160,269)</u>
		<u>18,403,390</u>	<u>542,503</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO		<u>47,382,169</u>	<u>21,402,756</u>
IMPUESTO SOBRE LA RENTA:	11	(3,806,246)	(2,954,604)
UTILIDAD INTEGRAL NETA		<u>Q. 43,575,923</u>	<u>Q. 18,448,152</u>
UTILIDAD POR ACCIÓN	21	<u>Q. 72</u>	<u>Q. 30</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

DESARROLLOS INMOBILIARIOS CONCEPCION, S. A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010
(Expresados en Quetzales)**

Notas	Capital social pagado	Reservas de capital				Utilidades retenidas	Re-expresado (Nota 23) Total patrimonio neto
		Legal	Reinversión de utilidades	Plan de reforestación	Total		
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 COMO SE REPORTARON PREVIAMENTE	Q. 60,480,000	Q. 4,491,077	Q. 268,280	Q. 19,325	Q. 4,778,682	Q. 16,797,889	Q. 82,056,571
RE-EXPRESION DE ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009							
Corrección del Impuesto sobre la renta diferido que no corresponde calcular	23	-	-	-	-	(353,189)	(353,189)
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 RE-EXPRESADO	60,480,000	4,491,077	268,280	19,325	4,778,682	16,444,700	81,703,382
Pago de dividendos	16	-	-	-	-	(17,593,632)	(17,593,632)
Utilidad integral neta		-	-	-	-	18,448,152	18,448,152
Traslado a la reserva legal	16	-	1,083,108	-	1,083,108	(1,083,108)	-
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010	60,480,000	5,574,185	268,280	19,325	5,861,790	16,216,112	82,557,902
Pago de dividendos	16	-	-	-	-	(17,623,872)	(17,623,872)
Utilidad integral neta		-	-	-	-	43,575,923	43,575,923
Traslado a utilidades retenidas		-	-	(268,280)	(268,280)	268,280	-
Traslado a la reserva legal	16	-	2,452,052	-	2,452,052	(2,452,052)	-
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011	<u>Q. 60,480,000</u>	<u>Q. 8,026,237</u>	<u>Q. -</u>	<u>Q. 19,325</u>	<u>Q. 8,045,562</u>	<u>Q. 39,984,391</u>	<u>Q. 108,509,953</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

DESARROLLOS INMOBILIARIOS CONCEPCION, S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010 (Expresados en Quetzales)

	2011	Re-expresado (Nota 24) 2010
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad integral neta	Q. 43,575,923	Q. 18,448,152
Ajustes por:		
Depreciaciones y amortizaciones	6,957,627	6,978,720
Estimación cuentas incobrables	1,330,211	-
Ganancia en venta de activos fijos	(20,608,296)	-
Provisión para indemnizaciones	387,346	335,731
Movimientos en el capital de trabajo:		
Cuentas por cobrar comerciales - Neto	4,535,643	(614,265)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(29,076,634)	(276,776)
Otras cuentas por cobrar	(990,462)	727,339
Gastos anticipado	-	80,240
Cuentas por pagar proveedores	(1,392,714)	1,963,948
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(73,419)	17,588
Impuesto sobre la renta por pagar	(69,508)	(8,014)
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	185,614	(2,319,377)
Depósitos	1,366,832	1,034,183
Indemnizaciones pagadas	(58,689)	(76,330)
Efectivo neto obtenido en actividades de operación	6,069,474	26,291,139
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Compra de Activos Fijos	(3,414,810)	(4,028,827)
Venta de Activos fijos	20,609,193	-
Adquisición de inversiones	(20,453,178)	-
Disposición de inversiones	6,724,700	2,219,416
Efectivo neto obtenido (usado) en actividades de inversión	3,465,905	(1,809,411)

(Continúa)

DESARROLLOS INMOBILIARIOS CONCEPCION, S. A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010 (Expresados en Quetzales)

	2011	Re-expresado (Nota 24) 2010
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Documentos por pagar	Q. 690,000	Q. -
Préstamos bancarios	-	(2,175,000)
Pago de dividendos	<u>(17,623,872)</u>	<u>(17,593,632)</u>
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento	<u>(16,933,872)</u>	<u>(19,768,632)</u>
(DISMINUCIÓN) AUMENTO NETO EN EFECTIVO	(7,398,493)	4,713,096
EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	<u>14,407,728</u>	<u>9,694,619</u>
EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>Q. 7,009,235</u>	<u>Q. 14,407,715</u>
INFORMACIÓN FINANCIERA COMPLEMENTARIA		
Pagos efectuados durante el año por:		
Impuesto Sobre la Renta	<u>Q. 3,875,754</u>	<u>Q. 2,962,618</u>
Intereses pagados	<u>Q. 906,939</u>	<u>Q. 818,391</u>
Ingresos obtenidos durante el año por:		
Intereses cobrados	<u>Q. 286,179</u>	<u>Q. 113,057</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

(Concluye)

DESARROLLOS INMOBILIARIOS CONCEPCION, S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010

(Expresadas en Quetzales)

1. INFORMACIÓN GENERAL

Desarrollos Inmobiliarios Concepción, S. A. (la compañía), antes Central de Compras, S.A. es una sociedad anónima que fue constituida el 5 de julio de 1974, de acuerdo con las leyes mercantiles de la República de Guatemala y por un plazo de duración indefinido. La actividad principal de Desarrollos Inmobiliarios Concepción, S. A., es el desarrollo, administración y arrendamiento de inmuebles.

La Compañía se encuentra inscrita en la Bolsa de Valores Nacional, S.A., de Guatemala, como emisor de Pagarés Financieros. El monto de la emisión es revolvente. Los pagarés se emiten nominativos y se transmiten mediante endoso e inscripción en el registro respectivo de la emisora.

Las oficinas centrales de la Compañía se localizan en el Km. 15.8 Carretera a El Salvador, Edificio Condado Concepción Nivel 4.

2. APLICACIÓN DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF) NUEVAS Y REVISADAS

Los estados financieros de Desarrollos Inmobiliarios Concepción, S.A., han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Los estados financieros de Desarrollos Inmobiliarios Concepción, S.A., adjuntos fueron preparados por la gerencia de la empresa a partir de los registros de contabilidad de la compañía utilizando las políticas y prácticas incluidas en la Ley del Impuesto Sobre la Renta de Guatemala, a los registros bajo la base contable antes indicada se han efectuado ajustes financieros para propósitos de presentar Estados Financieros de acuerdo con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.1 *NIIF nuevas y revisadas que afectan los montos reportados en el año actual (y/o años anteriores)*

Las siguientes NIIF nuevas y revisadas han sido aplicadas en el año actual y han afectado los montos reportados en estos estados financieros. Los detalles sobre otras NIIF nuevas y revisadas aplicadas en estos estados financieros que no han tenido ningún efecto material sobre los estados financieros están presentados en la sección 2.2.

NIIF nuevas y revisadas que afectan únicamente la presentación y revelaciones

Norma o Interpretación

Efecto

Enmiendas a NIC 1 <i>Presentación de Estados Financieros (como</i>	Las enmiendas a la NIC 1 aclaran que una entidad podrá elegir revelar un análisis de otros resultados integrales
--	--

Norma o Interpretación

Efecto

parte de las Mejoras a las NIIF emitidas en 2010

por partida en el estado de cambios en el patrimonio o en las notas a los estados financieros. En el año actual, para cada componente de patrimonio, la Compañía ha seleccionado presentar tal análisis en el estado de cambios en el patrimonio, tal y como lo hizo en el 2010

NIC 24 *Revelaciones sobre Partes Relacionadas (tal como fue revisada en el 2009)*

NIC 24 (tal como fue revisada en el 2009) ha sido revisada en los siguientes dos aspectos: (a) NIC 24 (tal como fue revisada en el 2009) ha cambiado la definición de una parte relacionada y (b) NIC 24 (tal como fue revisada en el 2009) introduce una exención parcial de los requerimientos de revelación para entidades relacionadas al gobierno corporativo.

La aplicación de la definición revisada de una parte relacionada establecida en la NIC 24 (tal como fue revisada en el 2009) en el año actual no ocasionó cambios en la identificación de partes relacionadas identificadas como partes relacionadas bajo la Norma anterior.

2.2 *NIIF nuevas y revisadas aplicadas sin ningún efecto material en los estados financieros*

Las siguientes NIIF nuevas y revisadas también han sido adoptadas en estos estados financieros. La aplicación de estas NIIF nuevas y revisadas no ha tenido ningún efecto material sobre los montos reportados para el año actual y años anteriores pero podrán afectar la contabilidad para transacciones o arreglos futuros.

Norma o Interpretación

Efecto

Enmiendas a la NIC 32
Clasificación de las Emisiones de Derechos

Las enmiendas abarcan la clasificación de ciertos derechos de emisión denominados en moneda extranjera ya sea como instrumentos de patrimonio o como pasivos financieros. Bajo las enmiendas, los derechos, las opciones y las garantías emitidas por una entidad para que los tenedores adquieran una cantidad fija de instrumentos de patrimonio de la entidad por una cantidad fija de cualquier moneda se clasifican como instrumentos de patrimonio en los estados financieros de la entidad provisto que la oferta se realice a pro-rata para todos los propietarios existentes de la misma clase de sus instrumentos de patrimonio no-derivados. Antes de las enmiendas a la NIC 32, los derechos, las opciones y las garantías para adquirir una cantidad fija de instrumentos de patrimonio de una entidad por una cantidad fija en moneda extranjera eran clasificados como derivados. Las enmiendas requieren una aplicación retrospectiva.

Norma o Interpretación	Efecto
<i>Enmiendas a CINIIF 14 Pre pago del Requerimiento Mínimo de Financiación</i>	<p>La aplicación de las enmiendas no ha tenido ningún efecto sobre los montos reportados en el año actual ni en años anteriores debido a que la Compañía no ha emitido instrumentos de esta naturaleza.</p> <p>CINIIF 14 abarca cuándo las restituciones o las reducciones en las contribuciones futuras se deben considerar como disponibles conforme al párrafo 58 de la NIC 19; cómo el requerimiento mínimo de financiación puede afectar la disponibilidad de las reducciones en las contribuciones futuras; y cuándo el requerimiento mínimo de financiación puede dar origen a un pasivo. Las enmiendas ahora permiten el reconocimiento de un activo en la forma de un pago anticipado de las contribuciones mínimas de financiación. La aplicación de las enmiendas no ha tenido ningún efecto material sobre los estados financieros de la Compañía.</p>
<i>CINIIF 19 Extinción de Pasivos Financieros con Instrumentos de Patrimonio</i>	<p>La Interpretación provee orientación sobre la contabilidad de la extinción de un pasivo financiero con la emisión de instrumentos de patrimonio. Específicamente, bajo CINIIF 19, los instrumentos de patrimonio emitidos bajo tal acuerdo serán medidos a su valor razonable, y cualquier diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero extinguido y la consideración pagada será reconocida en utilidad o pérdida.</p> <p>La aplicación de CINIIF 19 no ha tenido ningún efecto sobre los montos reportados en el año actual ni en años anteriores debido a que la Compañía no ha participado en transacciones de esta naturaleza.</p>
<i>Enmiendas a la NIIF 3 Combinaciones de Negocios</i>	<p>Como parte de las <i>Mejoras a las NIIF</i> emitidas en 2010, la NIIF 3 fue enmendada para aclarar que la opción de medición con respecto a intereses no-controlantes a la fecha de adquisición solo está disponible con respecto a intereses no-controlantes que sean intereses de propiedad presentes y que le den a sus tenedores el derecho a la participación proporcional en los activos netos de la entidad en el caso de liquidación. Todos los otros tipos de intereses no-controlantes se miden a su valor razonable a la fecha de adquisición, a menos que otra base de medición sea requerida por otras Normas. Además, la NIIF 3 fue enmendada para proveer más orientación sobre la contabilidad de recompensas de pago basado-en-acciones poseídas por los empleados</p>

Norma o Interpretación**Efecto**

del adquirido. Específicamente, las enmiendas especifican que las transacciones de pago basado-en acciones del adquirente que no sean reemplazadas se deben medir de acuerdo a la NIIF 2 *Pagos Basados en Acciones* a la fecha de adquisición.

Mejoras a las NIIF emitidas en 2010

Excepto por las enmiendas a la NIC 1 descritas anteriormente en la sección 2.1, la aplicación de las *Mejoras a las NIIF* emitidas en el 2010 no ha tenido ningún efecto material sobre los montos reportados en los estados financieros.

2.3 NIIF Nuevas y Revisadas Emitidas Pero que Aún no han Entrado en Vigencia

La Compañía no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas pero que aún no han entrado en vigencia:

Norma o Interpretación	Ref.	Vigente para períodos anuales que comienzan en o después del
Enmiendas a la NIIF 7 <i>Revelaciones – Transferencias de Activos Financieros</i>	i	1º de julio del 2011
NIIF 9 <i>Instrumentos Financieros</i>	ii	1º enero del 2013
NIIF 10 <i>Estados Financieros Consolidados</i>	iii	1º enero del 2013
NIIF 11 <i>Acuerdos Conjuntos</i>	iv	1º enero del 2013
NIIF 12 <i>Revelaciones de la Participación con Otras Entidades</i>	v	1º enero del 2013
NIIF 13 <i>Medición a Valor Razonable</i>	vi	1º enero del 2013
Enmiendas a la NIC 1 <i>Presentación de Partidas de Otros Ingresos Comprensivos</i>	vii	1º de julio del 2012
Enmiendas a la NIC 12 <i>Impuesto Diferido – Recuperación de Activos Subyacentes</i>	viii	1º de enero del 2012
NIC 19 (tal como fue revisada en el 2011) <i>Beneficios para Empleados</i>	ix	1º enero del 2013
NIC 27 (tal como fue revisada en el 2011) <i>Estados Financieros Independientes</i>		1º enero del 2013
NIC 28 (tal como fue revisada en el 2011) <i>Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos</i>		1º enero del 2013

- i. Las enmiendas a la NIIF 7 amplían las revelaciones que se requieren para transacciones que involucran transferencias de activos financieros. Estas enmiendas

tienen la intención de proveer mayor transparencia sobre exposiciones de riesgo cuando un activo financiero es transferido pero el cedente retiene cierto nivel de exposición continuo en el activo. Las enmiendas también requieren revelaciones cuando las transferencias de activos financieros no están distribuidas equitativamente a través de todo el período.

- ii. La NIIF 9 emitida en noviembre del 2009 introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. La NIIF 9 enmendada en octubre del 2010 incluye los requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y para el des-reconocimiento. Los requerimientos clave de la NIIF 9 se describen a continuación:

La NIIF 9 requiere que todos los activos financieros reconocidos que se encuentran dentro del alcance de la NIC 39 *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición* sean subsecuentemente medidos a costo amortizado o valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que sean tenidos dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo sea recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tenga flujos de efectivo contractuales que sean solamente pagos de capital e intereses sobre la cantidad de capital pendiente generalmente son medidos a costo amortizado al final de los periodos contables subsecuentes. Todos los demás instrumentos de deuda e instrumentos de patrimonio se miden a su valor razonable al final de los periodos contables subsecuentes.

El efecto más significativo de la NIIF 9 con respecto a la clasificación y medición de pasivos financieros se relaciona a la contabilización de cambios en el valor razonable de un pasivo financiero (designado como valor razonable a través de utilidad o pérdida) atribuible a cambios en el riesgo crediticio de ese pasivo. Específicamente, bajo la NIIF 9, para pasivos financieros que son designados como a valor razonable a través de utilidad o pérdida, el monto del cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo crediticio de ese pasivo es presentado en otros resultados integrales, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo crediticio del pasivo en otros resultados integrales crearía o incrementaría un desajuste contable en utilidad o pérdida. Cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo crediticio de un pasivo financiero no son subsecuentemente reclasificados a utilidad o pérdida. Anteriormente, bajo la NIC 39, el monto entero del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como valor razonable a través de utilidad o pérdida era presentado en utilidad o pérdida.

La NIIF 9 está vigente para periodos anuales que comienzan en o después del 1º de enero del 2013, permitiéndose la aplicación temprana de la misma.

La Administración anticipa que la NIIF 9 será adoptada en los estados financieros de la Compañía para el período anual que comienza el 1º de enero del 2013 y que la aplicación de la NIIF 9 podría tener un impacto significativo sobre los montos reportados con respecto a los activos financieros y pasivos financieros de la Compañía. Sin embargo, no es posible proveer un estimado razonable de ese efecto hasta que una revisión detallada sea completada.

En mayo del 2011, un paquete de cinco Normas sobre consolidación, acuerdos conjuntos, asociadas y revelaciones fue emitida, incluyendo la NIIF 10, NIIF 11, NIIF 12, NIC 27 (tal como fue revisada en el 2011) y la NIC 28 (tal como fue revisada en el 2011).

Los requerimientos clave de estas cinco Normas se describen a continuación.

- iii. La NIIF 10 reemplaza las partes de la NIC 27 *Estados Financieros Consolidados e Independientes* que abarcan los estados financieros consolidados. SIC-12 *Consolidación – Entidades de Propósito Especial* ha sido retirada con la emisión de la NIIF 10. Bajo la NIIF 10, hay una sola base de consolidación, es decir, el control. Además, la NIIF 10 incluye una nueva definición de control que contiene tres elementos: (a) poder sobre la entidad donde se invierte, (b) exposición, o derechos a retornos variables provenientes de su participación en la entidad donde invierte, y (c) la capacidad para usar su poder sobre la entidad donde invierte con el fin de afectar la cantidad de los retornos. Se ha agregado orientación exhaustiva a la NIIF 10 para poder tratar escenarios complejos.
- iv. La NIIF 11 reemplaza a la NIC 31 *Intereses en Negocios Conjuntos*. La NIIF 11 trata sobre cómo un acuerdo conjunto en el cual dos o más partes tienen control común debe ser clasificado. SIC-13 *Entidades Controladas Conjuntamente – Contribuciones No-monetarias de los Participantes* ha sido retirada con la emisión de la NIIF 11. Bajo la NIIF 11, los acuerdos conjuntos son clasificados como operaciones conjuntas o negocios conjuntos, dependiendo de los derechos y obligaciones de las partes del acuerdo. En contraste bajo la NIC 31, existen tres tipos de acuerdos conjuntos: entidades controladas conjuntamente, activos controlados conjuntamente y operaciones controladas conjuntamente.

Además, los negocios conjuntos bajo la NIIF 11 están obligados a ser contabilizadas bajo el método contable de participación, mientras que las entidades controladas conjuntamente bajo la NIC 31 pueden ser contabilizadas utilizando el método contable de participación o el método proporcional.
- v. La NIIF 12 es una norma de revelación y aplica para entidades que tengan intereses en subsidiarias, acuerdos conjuntos, asociadas y/o entidades estructuradas no consolidadas. En general, los requerimientos de revelación de la NIIF 12 son más exhaustivos que aquellas en las normas actuales.

Estas cinco normas están vigentes para periodos anuales que comienzan en o después del 1º de enero del 2013. La aplicación anticipada es permitida siempre y cuando que estas cinco normas sean aplicadas anticipadamente al mismo tiempo.

La administración de la Compañía anticipa que estas cinco normas no tendrán impacto en sus estados financieros ya que actualmente no tiene subsidiarias y no tiene planes de tenerlas en el corto plazo.

- vi. La NIIF 13 establece una sola fuente de orientación para las mediciones de valor razonable y revelaciones sobre mediciones de valor razonable. La Norma define el valor razonable, establece un marco para medir el valor razonable, y requiere revelaciones sobre mediciones de valor razonable. El alcance de la NIIF 13 es amplio; aplica tanto para partidas de instrumentos financieros como para partidas de instrumentos no-financieros para el cual otras NIIF requieren o permiten mediciones de valor razonable y revelaciones sobre mediciones de valor razonable, excepto en circunstancias específicas. En general, los requerimientos de revelación en la NIIF 13 son más exhaustivos que aquellas requeridas en las normas actuales. Por ejemplo, las revelaciones cuantitativas y cualitativas basadas en una jerarquía de valor razonable de tres niveles actualmente requeridas para instrumentos financieros únicamente bajo la

NIIF 7 *Instrumentos Financieros: Revelaciones* serán extendidas por la NIIF 13 para cubrir todos los activos y pasivos dentro de su alcance.

NIIF 13 está vigente para periodos anuales que comienzan en o después del 1º de enero del 2013, permitiéndose la aplicación temprana de la misma.

La administración anticipa que la NIIF 13 será adoptada en los estados financieros para el período anual que comienza el 1º de enero del 2013 y que la aplicación de la nueva Norma podría afectar los montos reportados en los estados financieros y resultar en revelaciones más exhaustivas en los estados financieros.

- vii. Las enmiendas a la NIC 1 retienen la opción de presentar utilidad o pérdida y otros resultados integrales en un solo estado o en dos estados separados pero consecutivos. Sin embargo, las enmiendas a la NIC 1 requieren hacer revelaciones adicionales en la sección de otros resultados integrales de tal manera que las partidas de los otros resultados integrales sean agrupadas en dos categorías: (a) partidas que no serán subsecuentemente reclasificadas a utilidad o pérdida; y (b) partidas que sí serán subsecuentemente reclasificadas a utilidad o pérdida cuando se cumplan condiciones específicas. Se requiere que el impuesto sobre la renta sobre tales partidas de otros resultados integrales sea asignado sobre la misma base.

Las enmiendas a la NIC 1 están vigentes para periodos anuales que comienzan en o después del 1º de julio del 2012. La presentación de partidas de otros resultados integrales será modificada tal como corresponde cuando las enmiendas sean aplicadas en los periodos contables futuros.

- viii. Las enmiendas a la NIC 12 proveen una excepción a los principios generales en la NIC 12 de que la medición de activos tributarios diferidos y pasivos tributarios diferidos debe reflejar las consecuencias fiscales que surgirán de la manera en que la entidad espera recuperar el valor en libros de un activo. Específicamente, bajo las enmiendas, se presume que las propiedades de inversión que son medidas utilizando el modelo de valor razonable de acuerdo con la NIC 40 *Propiedades de Inversión* son recuperadas a través de la venta para propósitos de medir impuestos diferidos, al menos que la presunción sea refutada en ciertas circunstancias.

Las enmiendas a la NIC 12 están vigentes para periodos anuales que comienzan en o después del 1º de enero del 2012. Aunque a la fecha la Compañía tiene registrado impuestos diferidos, la Administración anticipa que la aplicación de las enmiendas a la NIC 12 en periodos contables futuros no ocasionará ajustes ya que no tiene actualmente propiedades de inversión. Sin embargo, la Administración aún no ha realizado un análisis detallado del impacto de la aplicación de las enmiendas y por lo tanto no ha aún cuantificado el grado del impacto.

- ix. Las enmiendas a la NIC 19 cambian la contabilidad de los planes de beneficios definidos y los beneficios de terminación para empleados. El cambio más significativo se relaciona con la contabilidad de cambios en las obligaciones de beneficios definidos y activos del plan. Las enmiendas requieren el reconocimiento de cambios en obligaciones de beneficios definidos y en el valor razonable de activos del plan cuando ocurran, y por lo tanto eliminan el enfoque de corredor permitido bajo la versión anterior de la NIC 19 y acelera el reconocimiento de costos de servicios pasados. Las enmiendas requieren que todas las ganancias y pérdidas actuariales sean reconocidas inmediatamente a través de otros resultados integrales para que el activo o pasivo neto

de la pensión sea reconocido en el estado de posición financiera consolidado para reflejar el valor total del déficit o superávit del plan.

Las enmiendas a la NIC 19 están vigentes para períodos anuales que comienzan en o después del 1° de enero del 2013 y requieren de aplicación retrospectiva con ciertas excepciones. La administración anticipa que las enmiendas a la NIC 19 serán adoptadas en los estados financieros para el período anual que comienza el 1° de enero del 2013. Sin embargo, la administración aún no ha realizado un análisis detallado del impacto de la aplicación de las enmiendas y por lo tanto no han cuantificado aún el grado del impacto.

3. BASES DE PREPARACIÓN

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico. Por lo general, el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los activos.

Las políticas de contabilidad aplicadas por la Compañía son consistentes con aquellas utilizadas el año anterior. Los estados financieros adjuntos cumplen con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Estas normas 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 en las circunstancias.

Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están expresados en Quetzales (Q.) que es la moneda funcional de la Compañía. El Quetzal es la unidad monetaria de Guatemala.

La moneda funcional es la moneda del ambiente económico primario en el cual opera la Compañía.

Al preparar los estados financieros de la Compañía, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional (moneda extranjera) son registradas utilizando las tasas de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan las operaciones. Al final de cada periodo que se informa, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera son reconvertidas a los tipos de cambio vigentes a esa fecha. Las partidas no monetarias calculadas en términos de costo histórico, en moneda extranjera, no han sido reconvertidas.

4. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Las políticas contables más importantes aplicadas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros se resumen a continuación.

- a. *Efectivo*— Consisten principalmente en los saldos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo con vencimiento de tres meses o menos y sujetos a riesgos poco significativos de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable; las fluctuaciones en su valor se reconocen en el Estado de Resultados del período.
- b. *Cuentas por Cobrar*— Las cuentas por cobrar comerciales y otras se presentan al valor nominal menos estimación para deterioro. Esta estimación toma en consideración el importe

recuperable de las cuentas por cobrar y otros factores de riesgo de recuperación determinados por la administración, tales como: antigüedad y el comportamiento histórico de las cuentas por cobrar, flujos de efectivo futuros esperados, entre otros.

- c. **Propiedad, mobiliario y equipo**– Los activos fijos son medidos al costo de adquisición o construcción, menos depreciación acumulada y pérdida por deterioro cuando esta última corresponda. La depreciación se calcula conforme al método de línea recta con base en la vida útil remanente de los activos, la vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Los porcentajes de depreciación para los rubros de activo fijo son los siguientes:

Edificios e instalaciones	5%
Libros de consulta y otros activos	10%
Mobiliario y equipo	20%
Otros equipos	20%
Herramientas	25%
Equipo de computación	30%

Los gastos incurridos después de que los activos fijos han sido puestos en operación, tales como reparaciones y costos de mantenimiento y de reacondicionamiento, se cargan normalmente a los resultados del período en que se incurren.

- d. **Inversiones en Acciones y Planes de Reforestación**– Estas inversiones se registran bajo el método del costo. Los cobros de dividendos se registran como producto en el año en que se reciben.
- e. **Deterioro de Activos**– Al final de cada periodo sobre el cual se informa, la administración evalúa los importes en libros de sus a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro.

Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un monto revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución en la revaluación.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el importe en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) aumenta al valor estimado revisado de su monto recuperable, de tal manera que el importe en libros incrementado no excede el importe en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados, salvo si el activo correspondiente se registra al monto revaluado, en cuyo caso el reverso de la pérdida por deterioro se maneja como un aumento en la revaluación.

- f. **Provisiones**– Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos, que incorporen beneficios económicos para cancelar tal obligación, y pueda efectuarse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del balance general, del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, tomando en

consideración los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de la misma. Cuando el importe de la provisión sea medido utilizando flujos estimados de efectivo para cancelar la obligación, el valor en libros es el valor presente de los desembolsos correspondientes.

En el caso de que se espere que una parte o la totalidad del desembolso necesario para cancelar la provisión sean reembolsadas por un tercero, la porción a cobrar es reconocida como un activo cuando es prácticamente segura su recuperación, y el importe de dicha porción puede ser determinado en forma fiable.

- g. **Provisión para indemnizaciones**– De acuerdo con leyes laborales del país las indemnizaciones por tiempo de trabajo deben pagarse en caso de despido injustificado o muerte del empleado. La Compañía tiene la política de pagar indemnización a todos sus empleados cuando se retiran, incluyendo aquellos que se retiran voluntariamente y registra una provisión en el pasivo con base a éstos cálculos (no actuariales).
- h. **Impuestos**– El gasto de Impuesto Sobre la Renta comprende la suma del Impuesto Sobre la Renta corriente. El Impuesto Sobre la Renta corriente se determina aplicando la tasa de impuesto establecida en la legislación fiscal vigente a la renta neta fiscal del año.
- i. **Reconocimiento de Ingresos**– Los ingresos se miden utilizando el valor razonable de la contrapartida, recibida o por recibir, derivada de los mismos.

Los ingresos provienen de arrendamientos, los cuales se establecen cuando el arrendatario toma posesión del inmueble mediante una relación contractual fijando cuotas sucesivas e iguales al inicio de cada período de arrendamiento que constituyen un mes calendario, período en el cual se reconoce el ingreso por parte de la Compañía.

- j. **Ingresos por Dividendos e Ingresos por Intereses**– El ingreso de los dividendos por inversión es reconocido una vez que se han establecido los derechos de los accionistas para recibir este pago o bien cuando es probable que los beneficios económicos fluirán para la empresa y que los ingresos ordinarios puedan ser medidos confiablemente.

Los ingresos por intereses son reconocidos cuando es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción y el importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda ser medido de forma fiable. Los ingresos por intereses son registrados sobre una base de tiempo, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero con el importe neto en libros del activo o pasivo financiero sobre el reconocimiento inicial.

- k. **Reconocimiento de Gastos**– Los gastos se reconocen en los resultados cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tiene lugar en forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo. Se reconoce un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple los requisitos necesarios para su registro como activo.

- l. **Transacciones en Moneda Extranjera**– Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. Las fluctuaciones cambiarias se registran en los resultados.
- m. **Instrumentos Financieros y Riesgos de Crédito**- Los activos y pasivos financieros corresponden a los saldos de efectivo en caja y bancos, equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar a clientes, cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas, otras cuentas por cobrar, proveedores, préstamos bancarios y bonos por pagar. Estos activos y pasivos financieros se reconocen como tal en el momento de la negociación y su reconocimiento cesa en el momento en que se liquidan.

El valor en libros se ajusta con las reservas de valuación que se contabilizan contra los resultados del año, para llevarlos a su valor razonable. Por lo general, los activos y pasivos financieros se liquidan en efectivo en lugar de intercambiarse por instrumentos financieros o por activos o pasivos no financieros.

Las políticas contables sobre el reconocimiento de los ingresos y gastos derivados de los activos y pasivos financieros se revelan en las respectivas políticas contables descritas en esta nota. Los instrumentos financieros que eventualmente sujetan a la Compañía al riesgo de crédito consisten en efectivo, equivalentes de efectivo y cuentas por cobrar. El efectivo y sus equivalentes se mantienen con instituciones financieras sólidas. Generalmente, estos instrumentos pueden ser negociados en un mercado líquido, pueden ser redimidos a la vista y tienen un riesgo mínimo.

5. EFECTIVO

	2011	2010
Depósitos de ahorro	Q. 3,823,958	Q. 4,451,209
Depósitos monetario	3,177,277	9,948,519
Fondos fijos	<u>8,000</u>	<u>8,000</u>
Totales	<u>Q. 7,009,235</u>	<u>Q. 14,407,728</u>

6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

	2011	2010
Comerciales	Q. 1,750,764	Q. 6,286,407
Estimación para cuenta de cobro dudoso	<u>(1,332,300)</u>	<u>(2,089)</u>
Totales	<u>Q. 418,464</u>	<u>Q. 6,284,318</u>

El período promedio de crédito otorgado a los clientes oscila entre 30 y 60 días. No se hace ningún recargo por intereses sobre las cuentas comerciales por cobrar.

La Compañía mantiene una estimación para cuentas de cobro dudoso al nivel que la gerencia considera adecuado de acuerdo con el riesgo potencial de cuentas incobrables. La antigüedad de las cuentas por cobrar y la situación de los clientes son constantemente monitoreadas para asegurar lo adecuado de la provisión en los estados financieros. Las concentraciones de riesgo de crédito con respecto a cuentas por cobrar comerciales son limitadas debido al número de clientes que posee la Compañía.

La Compañía ha reconocido una estimación para cuentas de cobro dudoso de acuerdo a su experiencia histórica indica que las cuentas por cobrar vencidas pueden tener problemas de recuperación.

Para los años terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010, el movimiento de la estimación para cuentas de cobro dudoso se compone de:

	2011	2010
Saldos iniciales	Q. 2,089	Q. 6,993
Aumento en la estimación	1,330,211	-
Disminución en la estimación	<u>-</u>	<u>(4,904)</u>
Saldos finales	<u>Q. 1,332,300</u>	<u>Q. 2,089</u>

El resumen de la antigüedad del total de los saldos por cobrar se presenta a continuación:

	2011	2010
Vigente	Q. 2,747,145	Q. 4,980,183
1 - 30 días	1,260,895	1,604,014
31 - 60 días	517,077	4,152
Más de 60 días	<u>26,645,999</u>	<u>41,776</u>
	<u>Q. 31,171,116</u>	<u>Q. 6,630,125</u>
Cuentas por cobrar comerciales	1,750,764	6,286,407
Cuentas por cobrar partes relacionadas (Nota 12)	<u>29,420,352</u>	<u>343,718</u>
Totales	<u>Q. 31,171,116</u>	<u>Q. 6,630,125</u>

7. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	2011	2010
Diversos	Q. 1,030,369	Q. 55,000
Depósitos	54,553	23,153
Personal	14,635	28,272

	2011	2010
Cuentas por liquidar	-	2,670
Totales	Q. 1,099,557	Q. 109,095

8. INVERSIONES MANTENIDAS A SU VENCIMIENTO

		%		%
	2011		2010	
<u>Acciones:</u>				
Inversiones Fitus, S.A.	a/ Q. 11,769,200	90%	Q. -	-
Bicapital Corporación	b/ 10,309,200	0.40%	16,530,000	0.70%
Empaques y Productos de Plástico, S.A.	a/ 4,647,200	21%	-	-
Campus Corporativo, S.A.	b/ 3,773,000	23%	3,773,000	23%
Mayagen, S.A.	a/ 1,500,000	2%	-	-
Empaques de Irapuato, S.A. de C.V.	a/ 1,000,000	4%	-	-
Provedora de Servicios, S.A.	a/ 999,975	1%	-	-
Certificados a plazo fijo	d/ 537,855	8%	505,105	8%
Servicios Inmobiliarios Pradera	a/			
Concepción, S.A.	50,000	50%	50,000	50%
Servicios Fontabella, S.A.	a/ 15,000	50%	15,000	50%
<u>Otras inversiones:</u>				
Inversión en pagarés financieros	c/ 2,026,000		2,026,000	
Plan de reforestación	e/ 27,805		27,652	
Totales	Q. 36,655,235		Q. 22,926,757	

a/ Corresponde a los porcentajes de participación que la Compañía tiene en el patrimonio de entidades relacionadas que operan bajo una Administración Corporativa común. La Compañía no ejerce control sobre esas entidades y conjuntamente están bajo el control corporativo de otra entidad que consolida los estados financieros.

b/ Corresponde a los porcentajes de participación que la Compañía posee en el patrimonio de entidades que no operan bajo una Administración común Corporativa y no se posee el control sobre las mismas.

c/ Las inversiones en pagarés financieros se han contratado con varias sociedades a través de la Bolsa Nacional de Valores, S.A. Devengan una tasa de interés del 5% anual con vencimientos que oscilan entre uno y dos años.

d/ Los certificados a plazo fijo se han contratado con el Banco G&T Continental, S.A., devengan una tasa de interés del 8% anual con vencimiento en plazo mayor a un año.

e/ Constituyen inversiones Reforestadora Industrial, S.A., para el mantenimiento y explotación de bosques. Los rendimientos se reconocen cuando se comercializa el bosque en el cual se ha efectuado la inversión.

9. PROPIEDAD, MOBILIARIO Y EQUIPO

Descripción	Saldos al 01/01/2011	Adiciones	Bajas	Traslados	Saldos al 31/12/2011
Edificios e instalaciones	Q. 76,608,968	Q. 2,942,214	Q. -	Q. 328,194	Q. 79,879,376
Libros de Consulta y otros activos	31,679,662	-	-	(328,194)	31,351,468
Mobiliario y equipo de oficina	4,620,511	41,154	-	-	4,661,665
Maquinaria y otros equipos	577,669	14,911	-	-	592,580
Equipo de computación	190,444	-	-	-	190,444
Herramientas	38,771	-	-	-	38,771
Libros de consulta	3,602	-	-	-	3,602
Su-total	113,719,627	2,998,279	-	-	116,717,906
(-) Depreciación	(55,638,667)	(6,957,627)	-	-	(62,596,294)
Su-total	58,080,960	(3,959,348)	-	-	54,121,612
Terrenos	92,803	-	(897)	-	91,906
Líneas telefónicas	223,225	-	-	-	223,225
Pinturas	5,162	-	-	-	5,162
Construcciones en proceso	3,149,584	416,531	-	-	3,566,115
Totales	Q. 61,551,734	Q. (3,542,817)	Q. (897)	Q. -	Q. 58,008,020

Descripción	Saldos al 01/01/2010	Adiciones	Bajas	Traslados	Saldos al 31/12/2010
Edificios e instalaciones	Q. 76,445,464	Q. 14,410	Q. -	Q. 149,094	Q. 76,608,968
Libros de Consulta y otros activos	31,100,383	579,279	-	-	31,679,662
Mobiliario y equipo de oficina	4,403,472	217,039	-	-	4,620,511
Maquinaria y otros equipos	577,669	-	-	-	577,669
Equipo de computación	190,444	-	-	-	190,444
Herramientas	22,387	16,384	-	-	38,771
Libros de consulta	3,602	-	-	-	3,602
Su-total	112,743,421	827,112	-	149,094	113,719,627
(-) Depreciación	(48,659,935)	(6,978,732)	-	-	(55,638,667)
Su-total	64,083,486	(6,151,620)	-	149,094	58,080,960
Líneas telefónicas	223,225	-	-	-	92,803
Construcciones en proceso	96,963	3,201,715	-	(149,094)	223,225
Terrenos	92,803	-	-	-	5,162

Descripción	Saldos al 01/01/2010	Adiciones	Bajas	Traslados	Saldos al 31/12/2010
Pinturas	5,162	-	-	-	3,149,584
Totales	Q. 64,501,639	Q. (2,949,905)	Q. -	Q. -	Q. 61,551,734

La Compañía tiene formalizadas pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su propiedad y equipo, así como las posibles reclamaciones que se le puedan presentar por el ejercicio de su actividad, estimando que dichas pólizas cubren de manera suficiente los riesgos a los que están sometidos.

Los activos enajenables de la Compañía están garantizando la emisión de pagarés en la Bolsa Nacional de Valores, S.A. hasta por un monto de Q100 millones, de los cuales al 31 de diciembre de 2011 y 2010 se encuentran pendientes de amortizar un total de Q. 17,220,000 y Q. 16,530,000 respectivamente. (Nota 10)

10. DOCUMENTOS POR PAGAR

Desarrollos Inmobiliarios Concepción, S.A. cuenta con una emisión de pagarés vigente en el mercado local, autorizado por el Consejo de Administración de la Bolsa de Valores Nacional, S.A. de Guatemala, con fecha 26 de septiembre de 2008 e inscrita en el Registro de Valores y Mercancías el 1 de octubre de 2008.

Características de la emisión:

- Tipo de valor: Pagarés DESARROLLOS INMOBILIARIOS CONCEPCIÓN I
- Moneda y monto: Q.100 millones
- Fecha de vencimiento de la emisión: 2 de octubre de 2018
- Fecha de vencimiento de los pagarés vigentes: 3 de junio de 2013.
- Tasa de interés: tipo de interés nominal fija, variable o mixta, con pago mensual, bimensual, trimestral, semestral, anual o al vencimiento. Actualmente devengan el 5% de interés anual.
- Los pagos de capital son al vencimiento y solamente son amortizados anticipadamente los pagarés únicamente a solicitud del emisor.
- Garantía: totalidad de bienes enajenables de la entidad. (Propiedad y equipo- Nota 9)
- Subordinación de la emisión: ninguna.

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 de la emisión se encuentra pendiente de amortizar lo siguiente:

Corto plazo: Q.4,600,000 y Q. 3,910,000 respectivamente.
Largo plazo: Q.12,620,000 para ambos años.

11. IMPUESTOS

Impuesto sobre la Renta:

La Ley del ISR, establece dos regímenes para pagar el impuesto que son:

- a) Régimen general, consiste en aplicar el 5% al total de los ingresos gravados ya sea mediante retención definitiva o mediante pago en las cajas fiscales. La Compañía seleccionó este régimen de pago.
- b) Régimen optativo, consiste en aplicar el tipo impositivo del 31% sobre la renta imponible, mediante pagos trimestrales vencidos con una liquidación al final del año.

A continuación se presenta la forma en que se calculó el ISR para los años terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010:

	2011	2010
Ingresos netos generados en el período	Q. 76,124,916	Q. 59,092,083
Impuesto sobre la renta (5%)	3,806,246	2,954,604
ISR pagado por anticipado	(3,564,511)	(2,643,361)
ISR por pagar	Q. 241,735	Q. 311,243

Impuesto de Solidaridad (ISO):

El 22 de diciembre de 2008, se publicó el Decreto No. 73-2008, "Ley del Impuesto de Solidaridad" – ISO. Este impuesto está a cargo de las empresas que dispongan de patrimonio propio, realicen actividades mercantiles o agropecuarias y obtengan un margen bruto superior al 4% de sus ingresos brutos. El período de imposición es trimestral y se calcula y paga por trimestres calendario.

La base imponible de este impuesto la constituye, la que sea mayor entre:

- a) La cuarta parte del monto del activo neto; o
- b) La cuarta parte de los ingresos brutos.

En el caso de las empresas cuyo activo neto sea más de cuatro (4) veces sus ingresos brutos, aplicarán la base imponible de los ingresos y la tasa del impuesto es del 1%.

Exenciones: La Ley del Impuesto de Solidaridad, establece que están exentas de este impuesto las personas individuales y jurídicas que paguen el Impuesto Sobre la Renta con una tarifa fija sobre sus ingresos gravados; por lo cual Desarrollos Inmobiliarios Concepción, S.A. se excluye del pago de dicho impuesto.

12. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

Durante los años 2011 y 2010, la Compañía realizó transacciones significativas con partes relacionadas, en el curso normal de sus operaciones:

	2011	2010
Ventas	Q. <u>35,750,750</u>	Q. <u>3,990,405</u>

Como resultado de esas transacciones y otras de menor importancia, al 31 de diciembre de 2011 y de 2010, se generaron los siguientes saldos con partes relacionadas:

	2011	2010
Por cobrar corto plazo	Q. <u>29,420,352</u>	Q. <u>343,718</u>
Por pagar largo plazo	Q. <u>131,010</u>	Q. <u>204,429</u>

13. GASTOS ACUMULADOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	2011	2010
IVA débito fiscal	Q. 406,988	Q. -
Acreedores diversos	251,194	232,638
Personal de la empresa	134,101	122,703
Otros impuestos por pagar	62,718	74,384
IGSS cuota patronal	37,368	33,054
Retenciones y descuentos	22,300	20,927
IVA Retenciones por pagar	<u>10,782</u>	<u>256,131</u>
Totales	Q. <u>925,451</u>	Q. <u>739,837</u>

14. PROVISIÓN INDEMNIZACIONES

	2011	2010
Saldos iniciales	Q. 1,407,550	Q. 1,148,149
Aumentos por provisiones	387,346	335,731
Disminuciones por pagos	<u>(58,689)</u>	<u>(76,330)</u>
Saldos finales	Q. <u>1,736,207</u>	Q. <u>1,407,550</u>

15. DEPOSITOS

Los depósitos están constituidos por en las clausulas contractuales de arrendamiento de los inmuebles propiedad de la Compañía. Son devueltos al finalizar el contrato de arrendamiento, excepto por incumplimiento de determinadas clausulas en cuyo caso queda en beneficio de la Compañía.

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 el monto de los depósitos por los conceptos antes expuestos asciende a Q.3,275,274 y Q.1,908,442 respectivamente.

16. PATRIMONIO NETO

Capital Autorizado y Pagado

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 el capital autorizado y pagado era de Q.60,480,000, dividido en 604,800 acciones comunes con valor nominal de Q.100.00 cada una.

Reserva Legal

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

Utilidades Retenidas

Durante el año 2011 y 2010, la Junta General de Accionistas acordó distribuir y pagar dividendos por un monto de Q.17,623,872 y Q. 17,593,632, respectivamente.

17. GASTOS DE VENTA

	2011	2010
Mercadeo	Q. 353,216	Q. 463,473
Honorarios	193,980	160,890
Gastos de vehículos	18,259	16,741
Otros gastos	18,684	2,692
Totales	<u>Q. 584,139</u>	<u>Q. 643,796</u>

18. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

	2011	2010
Sueldos y jornales	Q. 1,763,390	Q. 1,496,750
Seguridad y vigilancia	1,681,892	1,494,911
Gastos varios	-	688,253

	2011	2010
Prestaciones directas	692,436	588,752
Prestaciones indirectas	441,834	431,656
Seguros y fianzas	488,310	423,164
Indemnizaciones empleados	-	335,731
Servicios	614,552	304,401
Depreciaciones y amortizaciones	255,181	293,326
Gastos de vehículos	137,925	127,215
Comunicaciones y correo	73,178	89,311
Honorarios	74,650	76,929
Relaciones públicas	52,175	71,185
Impuestos varios	20,329	48,315
Sostenimiento y reparaciones	67,354	47,794
Cafetería	58,079	42,352
Papelería y útiles	47,293	32,790
Otros gastos	<u>151,849</u>	<u>119,702</u>
Totales	Q. <u>6,620,427</u>	Q. <u>6,712,537</u>

19. OTROS INGRESOS

	2011	2010
Ganancias de capital	Q. 20,608,295	Q. -
Dividendos	1,097,485	1,347,328
Diferencial cambiario	952,745	215,180
Intereses financieros	286,179	113,057
Comisiones bancarias	9,016	5,262
Otros ingresos	<u>5,429</u>	<u>21,945</u>
Totales	Q. <u>22,959,149</u>	Q. <u>1,702,772</u>

20. OTROS GASTOS

Al 31 de diciembre se integra así:

	2011	2010
Diferencial cambiario	Q. 2,023,024	Q. 341,878
Cuentas incobrables	1,330,211	-
Intereses financieros	815,178	818,391
Indemnizaciones empleados	<u>387,346</u>	<u>-</u>
Totales	Q. <u>4,555,759</u>	Q. <u>1,160,269</u>

21. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Un resumen de las principales revelaciones relativas a los instrumentos financieros de la Compañía es el siguiente:

- **Políticas Contables Significativas** - Las políticas contables significativas y métodos adoptados, incluyendo los criterios para reconocimiento, base para la medición y la base sobre la cual son reconocidos los ingresos y gastos sobre cada clase de activo financiero, pasivo financiero e instrumento de capital se discuten en la Nota 3 a los estados financieros.

Categorías de Instrumentos Financieros - Las categorías de instrumentos financieros es la siguiente:

	2011	2010
Activos financieros:		
Efectivo	Q. 7,009,235	Q. 14,407,728
Cuentas por cobrar comerciales	418,464	6,284,318
Cuentas por cobrar partes relacionadas	29,420,352	343,718
Totales	Q. 36,848,051	Q. 21,035,764
Pasivos financieros:		
Cuentas por pagar proveedores	Q. 571,233	Q. 1,963,947
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	131,010	204,429
Documentos por pagar	17,220,000	16,530,000
Totales	Q. 17,922,233	Q. 18,698,377

Un resumen de los principales riesgos asociados con estos instrumentos financieros y las políticas de la Compañía para la administración del riesgo, se detallan como sigue:

- **Riesgo de Crédito** - Los instrumentos que eventualmente sujetan a la Compañía al riesgo de crédito consisten principalmente en efectivo y cuentas por cobrar. El efectivo se mantiene en instituciones financieras sólidas. Las cuentas por cobrar no presentan una concentración importante en un cliente, así mismo la Compañía considera que no existe un riesgo crediticio en relación con esas cuentas, debido a la experiencia de cobro de las mismas.
- **Riesgo Cambiario** - La compañía no tiene como práctica adquirir derivados financieros para protegerse del riesgo de pérdidas a las que está expuesta por fluctuación en los tipos de cambio de la moneda en que efectúa sus transacciones del exterior.

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 únicamente se tiene un monto de activos en moneda extranjera que podrían estar expuestos a fluctuaciones en tasas de cambio que asciende a US\$ 1,768,744.91 y US\$.1,430,672, corresponden básicamente a saldo de efectivo en bancos.

- **Riesgo de Liquidez:** La Compañía estima que no existe una exposición importante al riesgo de liquidez, ya sea originado por la posibilidad de que los clientes no puedan cumplir con sus obligaciones dentro de los términos normales establecidos, o bien, porque la Compañía tenga dificultades para obtener fondos para cumplir con sus compromisos asociados con activos y pasivos financieros.

La Compañía requiere tener suficiente efectivo para hacer frente a sus obligaciones, y por lo tanto mantienen fondos en bancos o en inversiones de fácil realización.

- **De Apalancamiento:** La Compañía administra su estructura de capital con el objetivo de maximizar el retorno para sus accionistas a través de la optimización del balance de deuda y patrimonio. La estructura de capital utilizada consiste de deuda financiera, efectivo y patrimonio de los accionistas, incluyendo capital social, reservas, y utilidades acumuladas. El índice de apalancamiento es el siguiente:

	2011	2010
Documentos por pagar	Q. (17,220,000)	Q. (16,530,000)
Efectivo y equivalentes	<u>7,009,235</u>	<u>14,407,728</u>
Deuda neta	Q. (10,210,765)	(2,122,272)
Patrimonio Neto	<u>108,509,953</u>	<u>82,994,889</u>
Cobertura	<u>Q. 98,299,188</u>	<u>Q. 80,872,617</u>

22. UTILIDAD POR ACCIÓN

Las utilidades y el número de las acciones ordinarias en circulación usado en el cálculo de las utilidades por acción se presentan a continuación:

	2011	2010
Utilidad integral neta	Q. <u>43,575,923</u>	Q. <u>18,448,152</u>
Número de acciones ordinarias para los propósitos de utilidad básicas por acción	<u>604,800</u>	<u>604,800</u>

23. RECLASIFICACIONES PARA PROPOSITOS DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA

A continuación se presenta la conciliación entre las cifras según los registros contables oficiales al 31 de diciembre de 2011 y 2010 y las cifras base para la preparación de los estados financieros presentados con base en Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF:

2011

	Activo	Pasivo	Patrimonio de los Accionistas	Utilidad Neta del Año
Saldos según registros oficiales al 31 de diciembre de 2011	<u>Q. 133,943,163</u>	<u>Q. 22,364,703</u>	<u>Q. 66,343,668</u>	<u>Q. 45,234,792</u>
Vencimiento de pagares durante el año 2012 largo plazo	-	(4,600,000)	-	-
Vencimiento de pagares durante el año 2012 porción corto plazo	-	4,600,000	-	-
Depósitos efectuados por los arrendatarios. Porción largo plazo	-	(3,275,274)	-	-
Depósitos efectuados por los arrendatarios porción corto plazo	-	3,275,274	-	-
Provisión para Indemnizaciones	-	<u>1,736,207</u>	<u>(1,407,549)</u>	<u>(328,658)</u>
Reserva para cuentas incobrables	<u>(1,332,300)</u>	-	<u>(2,089)</u>	<u>1,330,211)</u>
Saldos según estados financieros NIIF al 31 de diciembre de 2011	<u>Q. 132,610,863</u>	<u>Q. 24,100,910</u>	<u>Q. 64,934,030</u>	<u>Q. 43,575,923</u>

2010

	Activo	Pasivo	Patrimonio de los Accionistas	Utilidad Neta del Año
Saldos según registros oficiales al 31 de diciembre de 2010	<u>Q. 105,625,438</u>	<u>Q. 21,657,898</u>	<u>Q. 65,259,987</u>	<u>Q. 18,707,553</u>
Vencimiento de pagares durante el año 2012 largo plazo	-	(3,910,000)	-	-

	Activo	Pasivo	Patrimonio de los Accionistas	Utilidad Neta del Año
Vencimiento de pagarés durante el año 2012 porción corto plazo	-	3,910,000	-	-
Depósitos efectuados por los arrendatarios. Porción largo plazo	-	(1,908,442)	-	-
Depósitos efectuados por los arrendatarios. Porción corto plazo	-	1,908,442	-	-
Provisión para Indemnizaciones	-	1,407,550	(1,148,149)	(259,401)
Reserva para cuentas incobrables	(2,088)	-	(2,088)	-
Saldos según estados NIIF al 31 de diciembre de 2010.	<u>Q. 105,623,350</u>	<u>Q. 23,065,448</u>	<u>Q. 64,109,750</u>	<u>Q. 18,448,152</u>

24. AVALES

Desarrollos Inmobiliarios Concepción, S. A. es codeudor de los siguientes préstamos fiduciarios:

Deudor nominal	Fecha de concesión	Entidad bancaria	Saldo	Tasa nominal
Inmobiliaria Fontabella, S. A.	10-07-2007	Banco G&T Continental, S. A.	Q. 35,200,000	7.00%
Inmobiliaria Fontabella, S. A.	11-02-2009	Banco G&T Continental, S. A.	<u>Q. 2,370,784</u>	7.00%
		Total	<u>Q. 37,570,784</u>	

25. UNIDAD MONETARIA

Los estados financieros de la Compañía están expresados en quetzales, moneda oficial de la República de Guatemala. Desde el 16 de marzo de 1994 la Junta Monetaria autorizó que el valor del quetzal con relación al dólar de los Estados Unidos de América, se fije en el mercado bancario nacional a través de la oferta y la demanda de divisas.

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 el tipo de cambio es de Q.7.81 y Q.8.01 por US\$.1, respectivamente.