

**FACTORRENT, SOCIEDAD ANONIMA Y  
SUBSIDIARIA**

**Dictamen de los Auditores Independientes**

**Estados Financieros**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2002

Lara, Aranky & Ayestas, CPA

# **FACTORRENT, SOCIEDAD ANONIMA Y SUBSIDIARIA**

## **CONTENIDO**

---

	<b><u>Página</u></b>
DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1-2
ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002	
Balances Generales Consolidados	3
Estados Consolidados de Resultados	4
Estados Consolidados de Movimientos de Patrimonio de los Accionistas	5
Estado Consolidados de Flujos de Efectivo	6
Notas a los Estados Financieros	7-23
Estados Financieros de Consolidación	

Diagonal 6, 10-26, Zona 10  
Edificio Plaza de la República, 7o. Nivel  
PBX: (502) 360-7877 / 78  
FAX: (502) 360-7879 / 80

Diagonal 6, 10-65, Zona 10  
Centro Gerencial Las Margaritas  
Torre I, 5to. Nivel  
PBX: (502) 332-7939  
FAX: (502) 331-6914

**Lara, Aranky  
& Ayestas, CPA**

## DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de  
**Factorrent, Sociedad Anónima y Subsidiaria**

Hemos auditado el balance general consolidado adjunto de Factorrent, Sociedad Anónima y su subsidiaria Desarrollos Inmobiliarios Cascadas, S. A. de C. V. al 31 de diciembre de 2002 y los correspondientes estados consolidados de resultados, movimientos de patrimonio de los accionistas y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de las Compañías. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría.

Excepto por lo que se indica en el párrafo (1) siguiente, efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Guatemala. Estas normas requieren que una auditoría sea planificada y realizada para obtener certeza razonable de que los estados financieros consolidados no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, sobre una base selectiva, de la evidencia que respalda las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros consolidados. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación de los estados financieros consolidados en general. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.

1. Como se indica en la Nota 8, la Compañía posee el 50% del valor de las acciones de Facto-Rent, S. A. de C. V. de El Salvador. Esta inversión está contabilizada al costo y no se ha registrado bajo el método contable de participación, como lo requieren las normas internacionales de contabilidad. Según el informe de otros auditores independientes, al 31 de diciembre de 2002 los estados financieros de Facto-Rent, S. A. de C. V., están preparados sobre la base contable de liquidación. Al 31 de diciembre de 2002, esta inversión tiene un saldo de Q 571,628. El valor final a

recuperar de esta inversión se determinará cuando Facto-Rent, S. A. de C. V. de El Salvador termine su proceso de liquidación.

2. Como se indica en la Nota 5, la Compañía posee una inversión en Servicios Turísticos de Honduras, S. A. que representa un 100% del capital pagado de esta empresa al 31 de diciembre de 2002. Esta inversión, que asciende a Q 6,000,000, está contabilizada al costo y no se ha consolidado, como lo requieren las normas internacionales de contabilidad. Adicionalmente, los estados financieros de Servicios Turísticos de Honduras, S. A. no han sido auditados.

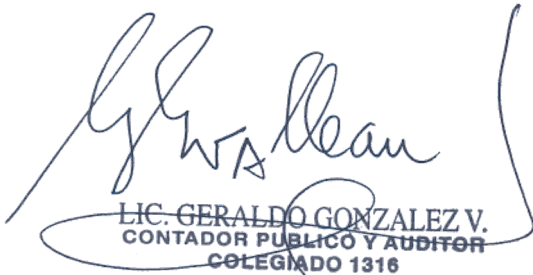
En nuestra opinión, excepto por el efecto de los ajustes, si los hubiere, que pudieran haberse requerido en relación con el asunto indicado en el párrafo (1) precedente y excepto por el efecto de lo indicado en el párrafo (2) anterior, los estados financieros consolidados antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Factorrent, Sociedad Anónima y Subsidiaria al 31 de diciembre de 2002, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con normas internacionales de contabilidad.

Para la preparación de sus estados financieros consolidados, las Compañías adoptaron por primera vez a partir del 1 de enero de 2002 las normas internacionales de contabilidad.

**Lara, Aranky & Ayestas, CPA**

Firma Miembro

**Deloitte & Touche**



LIC. GERALDO GONZALEZ V.  
CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR  
COLEGIADO 1316

Guatemala, 7 de abril de 2003

# **FACTORRENT, SOCIEDAD ANONIMA Y**

## **BALANCE GENERAL CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002**

---

### **ACTIVO**

#### **NO CORRIENTE:**

ARRENDAMIENTO DE MAQUINARIA, VE-  
HICULOS, MOBILIARIO Y EQUIPO DE  
COMPUTO A LARGO PLAZO (NOTA 4)

INVERSION EN COMPAÑIAS AFILIADAS (Nota 5)

CUENTAS POR COBRAR A COMPAÑIAS AFII  
RELACIONADAS (Nota 6)

INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO  
DE COMPUTO - NETO (Nota 7)

#### **OTROS ACTIVOS**

Total activo no corriente

#### **CORRIENTE:**

Efectivo

Cuentas por cobrar-

Bienes para arrendamiento (Nota 8)

Arrendamientos por cobrar - maquinaria,  
vehículos, mobiliario y equipo de  
cómputo (Nota 9)

Otras (Nota 10)

Menos - Provisión para cuentas incobrables  
(Nota 11)

Inventarios (Nota 12)

Gastos anticipados

Total activo corriente

Total activo

Las notas adjuntas son parte de los estados financ

# FACTORRENT, SOCIEDAD ANONIMA Y SUBSIDIARIA

## ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

---

### PRODUCTOS FINANCIEROS:

Intereses ganados por contratos de arrendamientos

[Nota 3 (I)]

Otros intereses (Nota 19)

Q	7,733,665
	1,665,554
	<hr/>
	9,399,219

GASTOS FINANCIEROS (Nota 20)

---

(6,504,654)

Margen financiero

---

2,894,565

INGRESOS POR SERVICIOS

638,428

GASTOS POR SERVICIOS

---

(472,367)

Margen por servicios

---

166,061

Margen bruto de operación

3,060,626

GASTOS DE OPERACION (Nota 21)

---

(1,861,093)

Margen neto de operación

1,199,533

OTROS INGRESOS (GASTOS) - NETO (Nota 22)

---

647,427

Utilidad antes de impuesto sobre la renta

1,846,960

PROVISION DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA (Nota 23)

---

(382,137)

Utilidad neta del año

---

---

Q 1,464,823

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

**FACTORRENT, SOCIEDAD ANONIMA Y SUBSIDIARIA**

**ESTADOS CONSOLIDADOS DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002**

	<b>Capital autorizado, suscrito y pagado</b>
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2001	10,694,0
Traslado a utilidades acumuladas	
Utilidad neta del año	
Disminución por reintegro de aportes para futuras capitalizaciones	
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002	<u>Q 10,694,0</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados

# FACTORRENT, SOCIEDAD ANONIMA Y SUBSIDIARIA

## ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

---

### FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACION:

Utilidad neta del año	Q	1,464,823
Más - Cargos (créditos) a la utilidad del año que no requirieron utilización de efectivo-		
Provisión por pérdida en inversión en Facto-Rent, S. A. de C. V. de El Salvador		1,146,175
Provisión para cuentas incobrables		700,000
Depreciaciones y amortizaciones		172,104
Provisión para indemnizaciones		144,211
Ajuste por conversión		(1,099,270)
		<hr/>
		2,528,043

### Cambios netos en cuentas de activo y pasivo:

Flujo de efectivo obtenido por disminución de activos y aumento de pasivos-		
Cuentas por pagar a compañías relacionadas		71,000,464
Anticipos de clientes		46,867,311
Cuentas por cobrar de arrendamiento a corto y largo plazos		39,631,923
Cuentas por cobrar de bienes para arrendamiento		2,415,597
Otras cuentas por pagar		1,185,955
Gastos acumulados		123,815
Créditos diferidos		97,478
Gastos anticipados		26,485
		<hr/>
		161,349,028

### Flujo de efectivo aplicado al aumento de activos y disminución de pasivos-

Inventarios		(205,328,212)
Otras cuentas por cobrar		(41,901,343)
Cuentas por cobrar a compañías afiliadas y relacionadas		(2,966,326)
Pago de indemnizaciones		(134,527)
Cuentas por pagar a proveedores		(94,036)
Intereses sobre obligaciones financieras		(83,748)
Otros activos		(10,315)
		<hr/>
		(250,518,507)

Efectivo neto aplicado en las actividades de operación (Van ...)

---

(86,641,436)



# FACTORRENT, SOCIEDAD ANONIMA Y SUBSIDIARIA

## ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

---

Vienen..	Q	(86,641,436)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION:</b>		
Desinversión neta en compañías afiliadas		1,797,782
Adquisición neta de activos fijos		(127,636)
Efectivo neto obtenido en las actividades de inversión		<u>1,670,146</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Obtención de préstamos bancarios		123,209,086
Pago de préstamos bancarios		(24,559,868)
Pago de obligaciones financieras		(5,635,687)
Disminución por reintegro de reportes para futuras capitalizaciones		(1,348,039)
Efectivo neto obtenido en las actividades de financiamiento		<u>91,665,492</u>
<b>AUMENTO NETO DE EFECTIVO</b>		6,694,202
<b>EFECTIVO, al inicio del año</b>		<u>3,874,512</u>
<b>EFECTIVO, al final del año</b>	Q	<u><u>10,568,714</u></u>
<b>INFORMACION SUPLEMENTARIA DE LOS FLUJOS DE EFECTIVO:</b>		
Pagos en efectivo durante al año- Intereses sobre préstamos bancarios	Q	<u>5,426,255</u>
Pagos a cuenta de impuesto sobre la renta	Q	<u>303,562</u>
Cargos que no requirieron uso de efectivo durante el año - Provisión de inversión en acciones de Facto-Rent, S. A. de C. V. de El Salvador	Q	<u>1,146,175</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

# **FACTORRENT, SOCIEDAD ANONIMA Y SUBSIDIARIA**

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002**

---

### **1. BREVE HISTORIA DE FACTORRENT, SOCIEDAD ANONIMA Y SUBSIDIARIA (LAS "COMPAÑIAS")**

#### **Factorrent, S. A. (la "Compañía")**

Factorrent, S. A. fue constituida en la República de Guatemala en octubre de 1987, por un plazo indefinido. La Compañía está domiciliada en la 18 calle 13-50 zona 10, nivel 4, Edificio CSI, Ciudad de Guatemala.

Su principal actividad consiste en la prestación de servicios de arrendamiento financiero de bienes muebles. Factorrent, S. A. posee el 99.99% del capital pagado de Desarrollos Inmobiliarios Cascadas, S. A. de C. V. de El Salvador.

#### **Desarrollos Inmobiliarios Cascadas, S. A. de C. V. (la "subsidiaria")**

Desarrollos Inmobiliarios Cascadas, S. A. de C. V., fue constituida en la República de El Salvador, el 9 de enero de 2002, para operar por tiempo indefinido y es una sociedad de capital variable.

La subsidiaria está domiciliada en Unión Carretera Panamericana y Avenida Jerusalén Centro Comercial Hiper Mall Las Cascadas, 2do. Nivel local 210 Antiguo Cuscatlán, La Libertad, El Salvador. Su actividad principal es la realización de todo tipo de operaciones inmobiliarias, incluyendo la compra-venta, permuta, leasing y arrendamiento de bienes inmuebles o raíces, el desarrollo de proyectos inmobiliarios y constitución de fideicomisos. Actualmente la subsidiaria está desarrollando el proyecto inmobiliario Centro Comercial Hiper Mall Las Cascadas en El Salvador.

### **2. UNIDAD MONETARIA**

Las Compañías mantienen sus registros contables en quetzales (Q), moneda oficial de la República de Guatemala excepto por la subsidiaria: Desarrollos Inmobiliarios Cascadas, S. A. de C. V. que mantiene sus registros contables en US\$ dólares americanos.

Al 31 de diciembre de 2002 las Compañías muestran una posición pasiva neta de US\$ 25,959,204 integrada por activos en moneda extranjera de US\$ 10,309,377 y pasivos en moneda extranjera por US\$ 36,268,581 que corresponden básicamente a saldos por cobrar por arrendamiento y pasivos por obligaciones financieras y por préstamos bancarios del exterior y locales.

Al 31 de diciembre de 2002, la cotización del dólar de los Estados Unidos de América (US\$) en el mercado bancario de Guatemala era de Q 7.75 por US\$ 1.00

### 3. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES Y FINANCIERAS

#### *Nuevas Normas Contables*

***Adopción de Normas Internacionales de Contabilidad para la preparación y presentación de los estados financieros*** - El 4 de junio de 2001 el Instituto Guatemalteco de Contadores Públicos y Auditores - IGCPA publicó una resolución a través de la cual se oficializa la adopción del marco conceptual de las Normas Internacionales de Contabilidad - NIC para la preparación y presentación de Estados Financieros como Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados (PCGA) para Guatemala.

La resolución del IGCPA entró en vigor el 1 de enero de 2002 para las empresas y entidades cuyo período fiscal coincida con el año calendario y el 1 de julio de 2002 para las demás. A partir de estas fechas los principios de contabilidad emitidos por el IGCPA quedaron derogados.

Para la preparación de sus estados financieros, las compañías guatemaltecas adoptaron por primera vez a partir del 1 de enero de 2002 las normas internacionales de contabilidad. La adopción de estas normas no implicó ningún efecto financiero para las Compañías con relación a la normativa contable previamente utilizada puesto que no se presentaron diferencias significativas en el tratamiento de saldos y transacciones.

En el caso de la subsidiaria Desarrollos Inmobiliarios Cascadas, S. A. de C. V. de El Salvador con fecha 1 de enero de 2002, el Consejo de la Vigilancia de la profesión Contaduría Pública y Auditoría, acordó ampliar el plazo de obligatoriedad para la entrada en vigencia de las Normas Internacionales de Contabilidad hasta el ejercicio económico que comienza el 1 de enero de 2004. Sin embargo, no existe ningún efecto financiero significativo que deba reconocerse al 31 de diciembre de 2002.

Un resumen de las principales políticas contables se presentan a continuación:

- a. ***Uso de estimados*** - Las políticas contables que siguen las Compañías están de acuerdo con las normas internacionales de contabilidad y requieren que la Administración efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requieren presentar en los mismos. Aún cuando puedan llegar a diferir de su efecto final, la Administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.
- b. ***Bases de conversión*** - Los principales procedimientos usados en la conversión fueron los siguientes:

1. Se usó la tasa de cambio de cierre para la conversión de todos los activos y pasivos.
2. Se usó la tasa de cambio histórica para la conversión del patrimonio de los accionistas.
3. Se usó la tasa de cambio promedio del año para la conversión de los ingresos y gastos registrados en el estado de resultados.
4. El resultado de la conversión se incluyó en la cuenta "ajuste por conversión" que forma parte del patrimonio de los accionistas.

Los estados financieros de Desarrollos Inmobiliarios Cascadas, S. A. de C. V. están preparados en US Dólares y se convirtieron a Quetzales.

- c. **Bases de consolidación** - Los estados financieros consolidados incluyen los activos, pasivos, patrimonio de los accionistas, resultados de operación y flujos de efectivo de las Compañías Factorrent, S. A. y su subsidiaria Desarrollos Inmobiliarios Cascadas, S. A. de C. V. Para efectos de consolidación, se eliminaron los saldos y las transacciones significativas entre las compañías, tales como: Cuentas por cobrar, inversiones, cuentas por pagar, así como ingresos y gastos.
- d. **Bases de presentación** - Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base de costo histórico.
- e. **Efectivo y equivalentes de efectivo** - El efectivo incluye los saldos en caja y en bancos. Los saldos en bancos están disponibles a la vista y sobre los mismos no existe ninguna restricción que limite su uso.
- f. **Cuentas por cobrar** - Las cuentas por cobrar son expresadas a su valor nominal, después de la provisión para cuentas de cobro dudoso.

Los contratos de arrendamientos se registran como una cuenta por cobrar por la totalidad del costo del bien otorgado en arrendamiento. Mientras los contratos están en proceso de formalización, éstos se registran como bienes para arrendamiento. Las rentas devengadas mensualmente se registran en las siguientes cuentas: (a) Crédito a arrendamientos por cobrar, por el costo del bien vendido y (b) crédito a intereses ganados por contratos de arrendamiento, por los intereses devengados.

- g. **Inmuebles, mobiliario y equipo de cómputo** - Los inmuebles, mobiliario y equipo de cómputo se registran al costo, neto de la depreciación acumulada y de cualquier pérdida acumulada por deterioro en el valor de estos activos. Cuando se venden o retiran los activos se elimina su costo y depreciación y cualquier ganancia o pérdida que resulte de su disposición se registra contra los resultados del año.

El costo inicial de los inmuebles, mobiliario y equipo de cómputo comprende su precio de compra, incluyendo el impuesto de aduana e impuestos de compra no reembolsables y cualquier costo directamente atribuible para ubicar y dejar al activo en condiciones de trabajo y uso. Los gastos incurridos después de que los activos fijos han sido puestos en operación, tales como reparaciones y costos del mantenimiento y de reacondicionamiento se cargan normalmente a los resultados del período en que se incurren. En el caso en que se demuestre claramente que tales gastos resultarán en beneficios futuros por el uso de los inmuebles, mobiliario y equipo de cómputo, más allá de su estándar de funcionamiento original, los gastos son capitalizados como un costo adicional de los inmuebles, mobiliario y equipo de cómputo.

La depreciación se calcula con base en los porcentajes establecidos en la Ley del Impuesto Sobre la Renta, utilizando el método de línea recta aplicando los siguientes porcentajes:

	<u>Porcentaje</u>	<u>Vida útil</u>
Edificios	5%	20 años
Mobiliario y equipo	10% y 50%	2 a 10 años
Equipo de cómputo y software	33% y 50%	2 a 3 años
Vehículos	20%	5 años
Mejoras a propiedades arrendadas	20%	5 años

Las normas internacionales de contabilidad requieren que la depreciación se calcule con base en la vida útil estimada de los activos. La vida útil y el método de depreciación debe revisarse periódicamente para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el patrón previsto de beneficios económicos de las partidas de propiedades, mobiliario y equipo.

Los planes de negocio de las Compañías indican que el rendimiento económico de los activos fijos en servicio es sustancialmente cercano a lo esperado, en consecuencia no existe un deterioro de tales bienes.

- h. ***Equipo de cómputo y software*** - Los costos de adquisición de nuevo software que forma parte integrante del equipo de cómputo se registran como activo fijo y se amortizan bajo el método de línea recta en un período de 2 a 3 años.

Los costos incurridos en restaurar y mantener los beneficios económicos futuros que las Compañías esperan del estándar de desempeño originalmente evaluado de sistemas de software existentes, es reconocido como un gasto cuando la restauración y el trabajo de mantenimiento son llevados a cabo.

- i. ***Inversión en acciones*** - Estas inversiones están registradas al costo.

**Provisiones** - Se reconoce una provisión sólo cuando las Compañías tienen una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable (más probable que lo contrario), que se requieran recursos para cancelar la obligación y se puede hacer un estimado confiable del monto de la obligación. Las provisiones se revisan a cada fecha del balance y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha. Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es importante, el monto de la provisión es el valor presente de los gastos que se espera incurrir para cancelarla.

- k. **Indemnización de empleados** - De acuerdo con el Código de Trabajo de la República de Guatemala, las compañías guatemaltecas tienen la obligación de pagar indemnización a los empleados que despida bajo ciertas circunstancias, sobre la base de un mes de sueldo más la parte proporcional de aguinaldo y bono 14 por cada año de servicio prestados. Las compañías guatemaltecas tienen como política pagar indemnización de conformidad con la ley.

De acuerdo con el Código de Trabajo de la República de El Salvador, la subsidiaria Desarrollos Inmobiliarios Cascadas, S. A. de C. V. tiene la obligación de pagar indemnización a los empleados que despida bajo ciertas circunstancias, a razón de un salario básico de 30 días por cada año laborado hasta un máximo de cuatro sueldos.

Al 31 de diciembre de 2002, las Compañías tenían registrada una provisión a largo plazo de Q 336,281, respectivamente que cubre el 100% de dicha obligación. Las Compañías no tiene establecidos planes de beneficios definidos de jubilación para los empleados ni ningún otro tipo de beneficios post-retiro.

**Reconocimiento de ingresos** - Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluirán a las Compañías y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente. Las ventas son reconocidas netas de los impuestos a las ventas cuando se ha entregado el bien y se han transferido los riesgos y beneficios inherentes.

Los ingresos por contratos de arrendamiento se reconocen utilizando el método de lo devengado, tal como se explica en la literal (f) anterior. Al 31 de diciembre de 2002, las operaciones de arrendamiento se realizan cobrando las siguientes tasas de interés promedio anual:

Arrendamientos en US\$ Dólares	16.80%
Arrendamientos en Quetzales	28.00%

Por mora sobre rentas atrasadas se cobra un interés mensual. Los ingresos por mora se contabilizan por conservatismo, sobre la base de lo percibido. A partir del cuarto mes se dejan de efectuar dichos cargos si el cuenta-habiente no ha cancelado sus cuotas atrasadas.

Los ingresos por intereses se reconocen en proporción al tiempo de forma que reflejen el rendimiento efectivo del activo.

- m. **Costos de préstamos** - Los costos de préstamos generalmente se registran como gasto cuando se incurren.

Los costos de préstamos son capitalizados si se atribuyen directamente a la adquisición, construcción o producción de un bien que califique. La capitalización de los costos de los préstamos comienza cuando las actividades para preparar el bien están en curso y se están incurriendo en los gastos y costos del préstamo. La capitalización de intereses se realiza hasta que los activos están listos para su venta y/o uso previstos. Si el valor del activo que resulta excede su valor recuperable, se registra una pérdida por deterioro contra los resultados del año. Los costos de préstamo incluyen los cargos por intereses y otros costos incurridos relacionados con los préstamos de fondos, como las diferencias cambiarias provenientes de préstamos en moneda extranjera utilizadas para financiar proyectos hasta el monto en que se consideran como un ajuste de los costos por intereses. Durante el 2002 las Compañías incurrieron en intereses que fueron capitalizados en el Proyecto Hiper Mall Las Cascadas, actualmente en proceso de construcción, por un monto de Q 4,205,062.

- n. **Deterioro del valor de activos** - Cuando existen acontecimientos o cambios económicos circunstanciales que indiquen que el valor de un activo pueda no ser recuperable, las normas internacionales de contabilidad requirieren revisar su valor para verificar que no existe ningún deterioro. Cuando el valor del activo en libros excede su valor recuperable, se reconoce una pérdida por desvalorización contra los resultados del año para los rubros mantenidos al costo. El valor recuperable es el mayor entre el precio de venta neto y su valor en uso. El precio de venta neto es el monto que se puede obtener en la venta de un activo en un mercado libre, mientras que el valor en uso es el valor presente de los flujos futuros estimados del uso continuo de un activo y de su disposición al final de su vida útil. Los importes recuperables se estiman para cada activo o, si no es posible, para la unidad generadora de efectivo.
- ñ. **Impuesto sobre la renta** - No se genera el registro de un impuesto sobre la renta diferido debido principalmente a la existencia de diferencias permanentes.
- o. **Instrumentos financieros** - Los activos y pasivos financieros corresponden al efectivo en caja y bancos, cuentas por cobrar por arrendamiento y deudores, y compañías relacionadas, préstamos bancarios en cuenta corriente, cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas 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. Debido a la naturaleza de estos activos y pasivos financieros y al corto plazo de su realización o vencimiento, su valor en libros se aproxima a su valor razonable.

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.

Los activos y pasivos financieros se compensan entre sí cuando las compañías tienen la intención de cancelarlos sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente, tal es el caso de los créditos y débitos fiscales del impuesto al valor agregado - IVA de las compañías guatemaltecas del Grupo que se compensan entre sí y el impuesto sobre la renta por pagar del año que se compensa con créditos fiscales de otros impuestos (impuesto a las empresas mercantiles y agropecuarias y pagos trimestrales a cuenta del impuesto sobre la renta efectuados en el año y en años anteriores).

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.

- p. ***Transacciones en moneda extranjera*** - Las compañías guatemaltecas tienen la política de valuar los saldos en moneda extranjera que figuran en sus balances generales al tipo de cambio del Quetzal con respecto al US\$ a la fecha de cierre. Al 31 de diciembre de 2002 los saldos están valuados a la tasa de cambio vigente en el mercado bancario a esa fecha (ver Nota 2). Cualquier diferencial cambiario se registra directamente en los resultados del año.
- q. ***Eventos subsecuentes*** - No se tiene conocimiento de ningún evento posterior, ocurrido entre la fecha de los estados financieros y la fecha de su autorización, que requiera la modificación de las cifras presentadas en los estados financieros autorizados.
- r. ***Gestión de riesgos*** -

**De precio:**

Por fluctuación en tipos de cambio:

Las Compañías no tienen 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. El monto de los saldos en moneda extranjera que podrían estar expuestos a fluctuaciones en tasas de cambio al 31 de diciembre de 2002 se explica en la Nota 2.



Por variación en tasas de interés y precios de mercado:

No existe una exposición importante a pérdidas por variaciones en tasas de interés o por variaciones en los precios de mercado de activos o pasivos financieros.

No existe exposición al riesgo por fluctuación en los precios del mercado internacional debido a que los mismos son fijados en firme. Las Compañías no adquieren derivados financieros para garantizarse de las variaciones hacia arriba en los precios de mercado.

**De liquidez:**

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 con las Compañías dentro de los términos normales establecidos, o bien, porque las Compañías tenga dificultades para obtener fondos para cumplir con sus compromisos asociados con activos y pasivos financieros.

**De flujos de efectivo:**

No existe una exposición importante al riesgo de que los flujos de efectivo asociados con los activos y pasivos financieros puedan fluctuar en su importe.

- s. **Contingencias** - Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros. Si existen, estos se revelan en notas a los estados financieros salvo que la posibilidad de que se desembolse un flujo económico sea remota, en cuyo caso no se requiere revelación alguna.

Un activo contingente no se reconoce en los estados financieros, pero si existiera, se revela cuando su grado de contingencia es probable.

**4. ARRENDAMIENTO DE MAQUINARIA, VEHICULOS, MOBILIARIO Y EQUIPO DE COMPUTO A LARGO PLAZO**

Al 31 de diciembre de 2002, se habían otorgado arrendamientos por un período mayor a un año a varios clientes por un monto de Q 39,324,313.

Parte de ésta y de la cartera indicada en la Nota 15 estaban garantizando el préstamo con el Banco Cuscatlán, S. A. por Q 29,292,029.

**5. INVERSION NETA EN COMPAÑIAS AFILIADAS**

Facto-Rent, S. A. de C. V. de El Salvador-

Esta inversión está registrada al costo y representa el 50% del capital pagado de la compañía Facto-Rent, S. A. de C. V.

de El Salvador. Al 31 de diciembre de 2000 los accionistas de Facto-Rent, S. A. de C. V. de El Salvador, decidieron liquidarla. La liquidación aún está en proceso.	Q 10,709,709
Menos - Provisión para inversiones	(8,146,175)
	-----
	2,563,534
Menos- Cobros en efectivo recibidos	(1,991,906)
	-----
	571,628
	-----
Servicios Turísticos de Honduras, S. A.-	
Esta inversión está registrada al costo y representa el 100% del capital pagado de la empresa Servicios Turísticos de Honduras, S. A. <u>a/</u>	6,000,000
Inversiones Multiservicios, S. A.	
Esta inversión está registrada al costo y representa el 100% del capital pagado de la empresa Multiservicios, S. A. - <u>b/</u>	194,215
	-----
	Q 6,765,843
	=====

a/ Al 31 de diciembre de 2002, los estados financieros no auditados de esta empresa mostraban las siguientes cifras:

Total activos	Q 5,922,599
	=====
Total pasivos	Q 62,681
	=====
Total patrimonio	Q 5,859,918
	=====
Total ingresos	Q 143,960
Total gastos	(121,071)
	-----
Utilidad neta del período	Q 22,889
	=====

b/ Al 31 de diciembre de 2002, los estados financieros no auditados de esta empresa mostraban las siguientes cifras:

Total activos	Q 89,125
	=====
Total patrimonio	Q 89,125
	=====

**6. CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR A COMPAÑIAS AFILIADAS Y RELACIONADAS**

Al 31 de diciembre de 2002, las Compañías mantiene saldos por cobrar y por pagar con las siguientes afiliadas y relacionadas:

Cuentas por cobrar-

Compañía Afiliada

Factoring Financial Corporation <u>a/</u>	Q 13,765,560
---	--------------

Compañías Relacionadas

Capitales e Inversiones, S. A. <u>b/</u>	2,959,198
Unideas, S. A.	126,948
Sergio Abelardo Paiz Andrade	11,250
Agropecuaria SAPA, S. A.	11,209
Corporación Actualizada, S. A.	9,025
Asesores Mercantiles, S. A.	4,013

-----  
Q 3,121,643

Total cuentas por cobrar

-----  
Q 16,887,203  
=====

Cuentas por pagar-

La Fragua, S. A. <u>c/</u>	Q 71,001,248
Rocha Internacional	560

-----  
Q 71,001,808  
=====

- a/ Este saldo corresponde a un préstamo en cuenta corriente por US\$ 1,782,686 con vencimiento en el 2012 y devenga una tasa de interés del 3% anual.
- b/ Al 31 de diciembre de 2002, este saldo correspondía a un préstamo en cuenta corriente otorgado a Capitales e Inversiones, S. A. por US\$ 381,832 con vencimiento en el 2003 y devenga una tasa de interés del 1%.
- c/ Este saldo corresponde a un préstamo en cuenta corriente por US\$ 9,161,451 obtenido con la compañía afiliada La Fragua, S. A. para la inversión del proyecto Desarrollos Inmobiliarios Cascadas, S. A. de C. V. de El Salvador, no devenga tasa de interés anual y vence el 5 de julio de 2003. Actualmente el proyecto está en construcción y se estima que en abril 2003, entrará en operación.

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2002 la transacción realizada con la compañía afiliada Rocha Internacional, S. A. corresponde a honorarios por servicios por Q 6,000 (ver Nota 20).

## 7. MOBILIARIO Y EQUIPO DE COMPUTO

La composición y movimiento al 31 de diciembre de 2002 de las partidas que integran el costo de mobiliario y equipo de cómputo y su correspondiente depreciación acumulada son las siguientes:

	<u>Saldo al inicio del período</u>	<u>Altas</u>	<u>Saldo al final del período</u>
Equipo de cómputo y software	Q 685,383	Q 69,528	Q 754,911
Vehículos	235,125	-	235,125
Mobiliario y equipo de oficina	387,857	45,249	433,106
Mejoras a propiedades arrendadas	127,894	12,859	140,753
	-----	-----	-----
Total	1,436,259	127,636	1,563,895
Depreciación acumulada	(1,101,000)	(125,865)	(1,226,865)
	-----	-----	-----
Importe neto	Q 335,259	Q 1,771	Q 337,030
	=====	=====	=====

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2002 el monto registrado como gasto por depreciación fue de Q 125,865.

Al 31 de diciembre de 2002 el costo de compra de los activos fijos que está totalmente depreciados y que a esa fecha aún se encontraban en uso asciende a Q 956,123.

## 8. BIENES PARA ARRENDAMIENTO

Al 31 de diciembre de 2002, se había adquirido bienes para arrendar a varios clientes por un monto de Q 2,132,837.

## 9. ARRENDAMIENTO POR COBRAR - MAQUINARIA, VEHICULOS, MOBILIARIO Y EQUIPO DE COMPUTO A CORTO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2002, se habían financiado arrendamientos a varios clientes por un monto de Q 21,330,215.

## 10. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2002 las otras cuentas por cobrar se integraban de la siguiente forma:

Anticipos otorgados al contratista Construcciones Nabla, S. A. de C. V.	Q 34,845,054
Descuento de facturas	11,319,810
Hugo Rolando Bethancourth	2,311,627
Provicosa	1,860,912
Anzuetto & Asociados, S. A.	1,602,093
Aceros Arquitectónicos, S. A. de C. V.	1,590,168
Uniplast, S. A.	1,547,177
Embotelladora La Reyna, S. A.	1,454,693
Impuesto al valor agregado – IVA	860,914
Impuesto a las empresas mercantiles y agropecuarias – IEMA	844,045
Otras	5,812,663
	-----
	Q 64,049,156
	=====

## 11. PROVISION PARA CUENTAS INCOBRABLES

El movimiento de la provisión para cuentas incobrables durante el año terminado el 31 de diciembre de 2002 y el saldo acumulado a esa fecha se presenta a continuación:

	<u>Saldo al inicio del año</u>	<u>Recuperaciones (bajas)</u>	<u>Provisiones (gasto)</u>	<u>Saldo al final del año</u>
Provisión para cuentas incobrables	Q 13,723,481	Q (661,519)	Q 700,000	Q 13,761,962
		=====	=====	

## 12. INVENTARIOS

Los inventarios al 31 de diciembre de 2002 se encontraban integrados como sigue:

Hiper Mall Las Cascadas –	
Obras en proceso de construcción	Q 102,051,224
Terreno	89,622,581
Inventarios en tránsito - Cartas de crédito	13,654,407
	-----
Total inventarios	Q 205,328,212
	=====

La subsidiaria Desarrollos Inmobiliarios Cascadas, S. A. de C. V. actualmente esta ejecutando el proyecto inmobiliario Centro Comercial Hiper Mall Las Cascadas, ubicado en Antiguo Cuscatlán, Departamento de la Libertad, El Salvador, en un terreno que mide aproximadamente 35 manzanas con 2,422.43 yardas y que tendrá un total de 175 locales distribuidos de la siguiente manera:

62 locales comerciales en condominio  
 41 kioskos  
 27 bodegas  
 16 restaurantes  
 11 locales comerciales temporales  
 8 anclas  
 6 carretas  
 3 oficinas  
 1 local comercial independiente

-----  
 175  
 ===

Se estima que estos inventarios sean significativamente realizados durante el 2003.

**13. CAPITAL AUTORIZADO, SUSCRITO Y PAGADO**

El capital autorizado, suscrito y pagado está integrado así:

Asesoría y Consultoría Técnica, S. A.	Q 10,693,900
Otros	190
	-----
	Q 10,694,090
	=====

**14. RESTRICCIONES DE CAPITAL**

Reserva legal

Conforme el Código de Comercio de la República de Guatemala, todas las sociedades mercantiles deben separar anualmente el 5% de sus utilidades netas para formar la reserva legal, la cual no puede ser distribuida como dividendos 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 del ejercicio inmediato anterior, sin perjuicio de seguir reservando el 5% mencionado.

**15. PRESTAMOS BANCARIOS**

Al 31 de diciembre de 2002 las Compañías tenían contratados préstamos con los siguientes bancos:

## En Quetzales-

### Lloyds Bank PLC.-

Préstamo con garantía fiduciaria, con vencimiento dentro de un año Q 8,900,000

### Banco Industrial, S. A.-

Préstamo con garantía fiduciaria, con vencimiento dentro de un año 8,000,000

### Banco del Café, S. A.-

Préstamo con garantía fiduciaria, con vencimiento dentro de un año 5,400,000

### Banco Agromercantil de Guatemala, S. A.-

Préstamo con garantía fiduciaria, con vencimiento dentro de un año 3,400,000

-----  
25,700,000  
-----

## En US dólares-

### Banco Salvadoreño -

Línea de crédito rotativa obtenida del Banco Salvadoreño en junio de 2002; hasta por US\$ 15,000,000. Al 31 de diciembre de 2002 se han utilizado US\$ 12,550,000 para la construcción del proyecto urbanístico Hiper Mall Las Cascadas en El Salvador. Esta línea es a un plazo de 10 años, y a una tasa de interés anual igual a LIBOR a seis meses más 5.75 de margen de intermediación (equivale a 7% al 31 de diciembre de 2002), con garantía primera hipoteca sobre inmueble construido y la firma del representante legal de Factorrent, S. A. 97,262,500

Cartas de créditos aperturadas con el Banco Salvadoreño, con vencimientos a corto plazo. 13,654,407

### Westrust Bank -

Préstamo con garantía fiduciaria y vence a largo plazo 35,207,041

### Banco Cuscatlán, S. A. de C. V.-

Préstamo con garantía prendaria y vence a largo plazo 29,292,029

Total préstamos bancarios 201,115,977

Menos - Porción corriente (35,764,407)

-----  
Préstamos bancarios a largo plazo Q 165,351,570  
=====

Los préstamos expresados en moneda extranjera devengan tasas de interés variables que oscilan entre el 6.5% y 7.5%. Los préstamos expresados en moneda local devengan tasas de interés variables de acuerdo al mercado.

El monto anual a pagar en los años futuros se describe a continuación:

<u>Años</u>	<u>Monto</u>
2003	Q 35,764,407
2004	29,109,167
2005	31,305,000
2006	31,305,000
2007	31,305,000
2008 y más	42,327,403
	Q 201,115,977

#### 16. INDEMNIZACIONES

El movimiento de la provisión para indemnizaciones durante el año terminado el 31 de diciembre de 2002 y el saldo acumulado a esa fecha se presenta a continuación:

	<u>Saldo al inicio del año</u>	<u>Pagos</u>	<u>Provisiones (gasto)</u>	<u>Saldo al final del año</u>
Indemnizaciones	Q 326,597	Q (134,527)	Q 144,211	Q 336,281
	<u>=====</u>		<u>=====</u>	<u>=====</u>

#### 17. OBLIGACIONES FINANCIERAS

##### Pagarés Factor I y II-

Las Compañías han emitido pagarés financieros denominados "Factor I" y "Factor II", por un monto de Q 20,000,000 cada emisión, aprobados por la Bolsa de Valores Nacional, S. A. el 22 de abril de 1994 y 22 de septiembre de 1995. Estas emisiones están garantizadas con los activos totales de Factorrent, S. A. Los pagarés tienen un valor nominal cada uno de Q 1,000 o múltiplos de Q 1,000, que devengan una tasa de interés comercial y tienen vencimientos a corto plazo por un monto de Q 5,342,225.

#### 18. ANTICIPOS DE CLIENTES

Los anticipos de clientes corresponden a adelantos recibidos con relación a la reservación de locales en el Hiper Mall Las Cascadas. Al 31 de diciembre de 2002 ascienden a Q 46,867,311.



## 19. OTROS INGRESOS FINANCIEROS

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2002 las Compañías ganaron otros intereses financieros, así:

Descuentos de facturas	Q	1,093,081
Intereses sobre pagarés		572,451
Otros		22
		-----
	Q	1,665,554
		=====

## 20. GASTOS FINANCIEROS

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2002, se incurrieron en los siguientes gastos financieros:

Intereses sobre préstamos bancarios	Q	5,426,255
Intereses sobre obligaciones financieras		927,657
Comisiones Bolsa de Valores Nacional, S. A.		55,974
Intereses por Sevicios Rocha International, S. A.		6,000
Otros		88,768
		-----
	Q	6,504,654
		=====

## 21. GASTOS DE OPERACION

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2002, se incurrieron en los siguientes gastos de operación:

Provisión para cuentas incobrables	Q	700,000
Sueldos administrativos y prestaciones laborales		339,367
Gastos por bienes en arrendamiento		197,311
Gastos de cobranza		163,849
Depreciaciones		125,865
Amortizaciones		46,239
Otros		288,462
		-----
	Q	1,861,093
		=====

## 22. OTROS INGRESOS (GASTOS) - NETO

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2002 se incurrieron en otros ingresos (gastos) lo siguiente:

Otros ingresos -	
Ganancia obtenida en la venta de la cartera al Banco Cuscatlán, S. A.	Q 1,146,175
Intereses bancarios	369,047
Ganancia por diferencial cambiario	238,016
Otros	40,364
	-----
Total otros ingresos	1,793,602
Total otros gastos -	
Provisión por pérdida en inversión en Facto-Rent, S. A. de C. V. de El Salvador	(1,146,175)
	-----
Total otros ingresos - neto	Q 647,427
	=====

### 23. IMPUESTO SOBRE LA RENTA

Las declaraciones de impuesto sobre la renta presentadas por las Compañías establecidas en Guatemala no han sido revisadas por las autoridades fiscales desde su constitución al 31 de diciembre de 2002. El plazo de revisión prescribe en cuatro años contados a partir de la fecha de vencimiento del término para presentar la declaración respectiva, según lo establecen las reformas al Código Tributario, Decreto No. 58-96 vigente a partir del 16 de agosto de 1996. La Compañía ubicada en El Salvador reportó pérdidas.

### 24. INFORMACION SUPLEMENTARIA PARA ANALISIS ADICIONAL

Los estados financieros individuales de las Compañías consolidadas al 31 de diciembre de 2002, se incluyen para análisis adicional y se presentan en la página siguiente.

**FACTORRENT, SOCIEDAD ANONIMA Y SUBSIDIARIA**

**CONSOLIDACION DEL BALANCE GENERAL  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002**

	<b>FACTORRENT, S. A.</b>		<b>DESARROLLOS INMOBILIARIOS CASCADAS, S. A.</b>	
<b>ACTIVO</b>				
<b>NO CORRIENTE:</b>				
ARRENDAMIENTO DE MAQUINARIA, VEHICULOS, MOBILIARIO Y EQUIPO DE COMPUTO A LARGO PLAZO	Q	39,324,313	Q	Q
INVERSION EN COMPAÑIAS AFILIADAS		78,866,465		
CUENTAS POR COBRAR A COMPAÑIAS AFILIADAS Y RELACIONADAS		40,125,976		
INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO DE COMPUTO - NETO		254,189	82,841	
OTROS ACTIVOS		-	10,315	
Total activo no corriente		<u>158,570,943</u>		
<b>CORRIENTE:</b>				
Efectivo		2,043,520	8,525,194	
Cuentas por cobrar-				
Bienes para arrendamiento		2,132,837		
Arrendamientos por cobrar - Maquinaria, vehículos, mobiliario y equipo de cómputo		21,330,215		
Otras		25,269,249	38,779,907	
		48,732,301	38,779,907	87,512,214
Menos - Provisión para cuentas incobrables		(13,761,962)		(13,761,962)
		34,970,339	38,779,907	73,750,252
Inventarios		-	205,328,212	205,328,212
Gastos anticipados		100,970	-	100,970
Total activo corriente		37,114,829	252,633,313	289,749,444
Total activo	Q	<u>195,685,772</u>	Q	<u>448,498,888</u>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>				
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:</b>				
Capital pagado		10,694,000	89,943	
Capital variable			72,010,770	
Prima sobre acciones		2,808,574		2,808,574
Utilidades (Pérdidas) acumuladas		12,101,693	(717,565)	11,384,128
Ajuste por conversión		-	(1,099,377)	(1,099,377)
Total patrimonio de los accionistas		<u>25,604,267</u>	<u>70,283,771</u>	<u>95,887,852</u>
PRESTAMOS BANCARIOS A LARGO PLAZO		68,089,070	97,262,500	
PROVISION PARA INDEMNIZACIONES		336,281		
CREDITOS DIFERIDOS		2,926,066		
Total pasivo no corriente		<u>71,351,417</u>	<u>97,262,500</u>	
<b>CORRIENTE:</b>				
Obligaciones financieras		5,342,225		
Préstamos bancarios		22,110,000	13,654,407	
CUENTAS POR PAGAR A COMPAÑIAS AFILIADAS Y RELACIONADAS		71,001,808	23,238,773	
Cuentas por pagar-				
Anticipos de clientes			46,867,311	
Gastos acumulados		45,436	175,708	
Intereses sobre obligaciones financieras		45,316		
Proveedores locales		81,043		
Otras		104,260	1,243,999	1,348,259
Total pasivo corriente		98,730,088	85,180,198	183,910,257
Total pasivo		170,081,505	182,442,698	352,522,914
Total pasivo y patrimonio	Q	<u>195,685,772</u>	Q	<u>448,498,888</u>

ANEXO I

ELIMINACIONES		CONSOLIDADO
DEBE	HABER	
	Q	Q 39,324,313
	(72,100,623)	6,765,842
	(23,238,773)	16,887,203
		337,030
		10,315
		<u>63,324,703</u>
		10,568,714
		2,132,837
		21,330,215
		64,049,156
		<u>87,512,208</u>
		(13,761,962)
		73,750,246
7,162,158	(7,162,158)	205,328,212
		100,970
		<u>289,748,142</u>
<u>7,162,158</u>	<u>(102,501,554)</u>	Q <u>353,072,845</u>
89,853		10,694,090
72,010,770		-
		2,808,574
		11,384,128
		(1,099,377)
		<u>23,787,415</u>
		165,351,570
		336,281
		2,926,066
		<u>168,613,917</u>
		5,342,225
		35,764,407
23,238,773		71,001,808
		46,867,311
		221,144
		45,316
		81,043
		1,348,259
		<u>160,671,513</u>
		329,285,430
	Q	Q <u>353,072,845</u>

**FACTORRENT, SOCIEDAD ANONIMA Y SUBSIDIARIA****CONSOLIDACION DEL ESTADO DE RESULTADOS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002**

	<b>FACTORRENT S. A.</b>	<b>DICASA</b>	<b>SUB-TOTAL</b>
<b>PRODUCTOS FINANCIEROS:</b>			
Intereses ganados por contratos de arrendamientos	Q 7,682,170	Q 51,495	Q 7,733,665
Otros intereses	3,073,890	22	3,073,912
	<u>10,756,060</u>	<u>51,517</u>	<u>10,807,577</u>
<b>GASTOS FINANCIEROS</b>	<u>(9,837,751)</u>		<u>(9,837,751)</u>
Margen financiero	<u>918,309</u>	<u>51,517</u>	<u>969,826</u>
<b>INGRESOS POR SERVICIOS</b>	6,392,228		6,392,228
<b>GASTOS POR SERVICIOS</b>	<u>(472,367)</u>		<u>(472,367)</u>
Margen por servicios	<u>5,919,861</u>		<u>5,919,861</u>
Margen bruto de operación	6,838,170	51,517	6,889,687
<b>GASTOS DE OPERACION</b>	<u>(4,921,075)</u>	<u>(769,079)</u>	<u>690,154</u>
Margen neto de operación	1,917,095	(717,562)	1,199,533
<b>OTROS INGRESOS (GASTOS) - NETO</b>	<u>647,427</u>		<u>647,427</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	2,564,522	(717,562)	1,846,960
<b>PROVISION DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA</b>	<u>(382,137)</u>		<u>(382,137)</u>
Utilidad neta del año	<u>Q 2,182,385</u>	<u>Q (717,562)</u>	<u>1,464,823</u>

ANEXO II

<b>ELIMINACIONES</b>			
<u>DEBE</u>	<u>HABER</u>	<u>CONSOLIDADO</u>	
	Q	Q	7,733,665
(1,408,358)			1,665,554
			<u>9,399,219</u>
	3,333,097		<u>(6,504,654)</u>
			<u>2,894,565</u>
(5,753,800)			638,428
			<u>(472,367)</u>
			<u>166,061</u>
			3,060,626
	3,829,061		<u>(1,861,093)</u>
			1,199,533
			<u>647,427</u>
			1,846,960
			<u>(382,137)</u>
<u>7,162,158</u>	Q    7,162,158	Q	<u>1,464,823</u>