

**Multicaja, S. A.**

**Estados Financieros  
30 de junio de 2003, 2002 y 2001**

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

**KPMG**

# Índice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

Balances de Situación

Estados de Resultados

Estados de Patrimonio de los Accionistas

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

The logo for KPMG, consisting of the letters 'KPMG' in a stylized, outlined font.

## Informe de los Auditores Independientes

### A los Accionistas de Multicaja, S. A.:

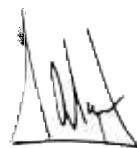
Hemos efectuado la auditoría de los balances de situación adjuntos de Multicaja, S. A. al 30 de junio de 2003, 2002 y 2001 y de los estados conexos de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de la compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestras auditorías.

Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Esas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoría de tal manera que podamos obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores importantes. La auditoría incluye, el examen con base en pruebas selectivas de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones en los estados financieros; la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones significativas efectuadas por la gerencia. Incluye también la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que nuestras auditorías proporcionan una base razonable para nuestra opinión.

Como se describe en la nota 1(a), los ingresos se reconocen en el estado de resultados observando la base contable de lo percibido, la cual es una práctica que difiere de las Normas Internacionales de Información Financiera.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Multicaja, S. A. al 30 de junio de 2003, 2002 y 2001, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las prácticas contables que se indican en la nota 1.

Como se describe en la nota 1e a los estados financieros, en el período terminado el 30 de junio de 2002 Multicaja, S. A. cambió su política para el reconocimiento de la provisión para indemnizaciones.



Lic. Braulio Salazar  
Colegiado No. 1468

10 de septiembre de 2003

**Balances de Situación**30 de junio de 2003, 2002 y 2001  
(Expresados en Quetzales)

Activo	2003 Q	2002 Q	2001 Q
Activo circulante:			
Efectivo	411,978	4,351,633	226,806
Cuentas por cobrar (nota 3)	3,463,749	406,059	1,053,762
Gastos pagados por anticipado	16,889	13,014	41,170
Total del activo circulante	<u>3,892,616</u>	<u>4,770,706</u>	<u>1,321,738</u>
Cuentas por cobrar a largo plazo (nota 3)	780,000	840,000	-
Inversiones (nota 4)	6,571,616	4,108,033	3,024,004
Mobiliario y equipo, neto (nota 5)	387,695	280,527	274,836
Otros activos, neto (nota 6)	15,612	31,200	46,788
	<u>11,647,539</u>	<u>10,030,466</u>	<u>4,667,366</u>
<b>Pasivo y Patrimonio de los Accionistas</b>			
Pasivo circulante:			
Sobregiros bancarios		-	32,921
Préstamos bancarios a corto plazo (nota 8)	3,000,000	3,000,000	
Porción circulante de préstamos a largo Plazo (nota 9)	158,632		
Cuentas por pagar y gastos acumulados (nota 7)	2,473,949	2,342,363	1,155,713
Dividendos por pagar (nota 11)	189,240	114,660	112,500
Impuesto sobre la renta por pagar (nota 16)	-	6,202	
Créditos diferidos	187,131	1,255	11,080
Total del pasivo circulante			
Prestamos bancarios a largo plazo (nota 9)	230,462		-
Provisión para indemnizaciones (nota 1e)	-		34,245
Total del pasivo	<u>6,239,414</u>	<u>5,464,480</u>	<u>1,346,459</u>
Patrimonio de los accionistas:			
Capital (nota 10)	4,022,400	4,016,300	3,194,300
Aportes para futura capitalización	106	1,206	1,675
Utilidades no distribuidas	1,385,619	548,480	124,932
Total del patrimonio de los accionistas	5,408,125	4,565,986	3,320,907
Compromisos y contingencias (nota 18)			
	<u>11,647,539</u>	<u>10,030,466</u>	<u>4,667,366</u>
Cuentas de orden (nota 13)	<u>76,665,365</u>	<u>81,078,642</u>	<u>73,586,686</u>

Véanse notas que acompañan a los estados financieros.

**Estados de Resultados**

Años terminados el 30 de junio de 2003, 2002 y 2001

(Expresados en Quetzales)

	2003 Q	2002 Q	2001 Q
Ingresos de operación:			
Por participación en rendimientos de cédulas hipotecarias	2,836,107	,786,462	930,842
Por intereses sobre inversiones	918,311	378,930	312,426
Por rendimiento sobre inversión en contrato de fideicomiso	81,966	25,022	
			<u>1,243,268</u>
Gastos generales y de administración (nota 14)	<u>(2,556,906)</u>	<u>(1,764,030)</u>	<u>(1,074,785)</u>
Utilidad en operación	1,279,478	426,384	168,483
Otros gastos netos de otros ingresos (nota 15)	<u>(243,343)</u>	<u>18,026</u>	<u>83,201</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	1,036,135	544,410	251,684
Impuesto sobre la renta (nota 16)	<u>1,026,379</u>	<u>(6,202)</u>	
Utilidad neta	<u>1,026,379</u>	<u>538,208</u>	<u>251,684</u>

Véanse notas que acompañan a los estados financieros.

## Estados de Patrimonio de los Accionistas

Años terminados el 30 de junio de 2003, 2002 y 2001

(Expresados en Quetzales)

	2003 Q	2002 Q	2001 Q
Capital (nota 10):			
Saldo al inicio del año	4,016,300	3,194,300	3,184,900
Aportes de capital recibidos durante el año	6,100	822,000	6,569
Capitalización de aportes para futura capitalización			2,831
Saldo al final del año	<u>4,022,400</u>	<u>4,016,300</u>	
Aportes para futura capitalización:			
Saldo al inicio del año	1,206	1,675	4,506
Aportes recibidos durante el año	-	-	-
Traslado a capital pagado	-	-	(2,831)
Devolución de aportes	(1,100)	(469)	-
Saldo al final del año	<u>106</u>	<u>1,206</u>	
Utilidades no distribuidas:			
Reserva legal (nota 12):			
Saldo al inicio del año	42,976	16,066	3,482
Traslado de utilidades disponibles	51,319	26,910	12,584
Saldo al final del año	<u>94,295</u>		<u>16,066</u>
Disponibles:			
Saldo al inicio del año previamente reportado	505,504	108,866	(32,105)
Ajuste de períodos anteriores	-	-	(129)
Saldo al inicio del año reestructurado	505,504	108,866	(32,234)
Utilidad neta	1,026,379	538,208	251,684
	<u>1,531,883</u>		<u>219,450</u>
Menos:			
Traslado a reserva legal	(51,319)	(26,910)	2,584)
Dividendos devengados por acciones preferentes	(189,240)	(114,660)	(98,000)
Saldo al final del año	<u>1,291,324</u>	<u>505,504</u>	<u>108,866</u>
Total de utilidades no distribuidas	<u>1,385,619</u>	<u>548,480</u>	<u>124,932</u>
Total del patrimonio de los accionistas	<u>5,408,125</u>	<u>4,565,986</u>	<u>3,320,907</u>

Véanse notas que acompañan a los estados financieros.

## Estados de Flujos de Efectivo

Años terminados el 30 de junio de 2003, 2002 y 2001  
(Expresados en Quetzales)

	2003 Q	2002 Q	2001 Q
Flujos de efectivo por actividades de operación:			
Utilidad neta	,026,379	538,208	251,684
Partidas de conciliación entre la utilidad neta y el efectivo neto provisto por actividades de operación:			
Depreciaciones	140,330	98,598	9,269
Amortizaciones	15,588	15,588	15,572
Provisión para indemnizaciones	-	-	24,239
Ingreso por reversión de saldo provisión para indemnizaciones		(33,368)	
Pérdida neta en venta de activos fijos	1,671		
Utilidad neta en venta de activos fijos	-	(393)	
	1,881,968	618,633	300,764
Cambios en activos y pasivos:			
Flujos de efectivo usados en aumento de activos y reducción de pasivos:			
Cuentas por cobrar	(3,016,338)	(312,297)	
Gastos pagados por anticipado		-	(4,121)
Otros activos		-	(70)
Créditos diferidos		(9,825)	
Indemnizaciones pagadas		(877)	
Impuesto sobre la renta por pagar	(6,202)		
Flujos de efectivo provistos por reducción de activos y aumento de pasivos:			
Cuentas por cobrar		-	95,940
Gastos pagados por anticipado		28,156	
Cuentas por pagar y gastos acumulados	146,209	,186,650	537,744
Impuesto sobre la renta por pagar	-	6,202	-
Créditos diferidos	185,876		11,080
Efectivo neto (usado en) provisto por actividades de operación	(1,506,487)	1,516,642	941,337

KPMG

## Estados de Flujos de Efectivo

	2003 Q	2002 Q	2001 Q
Flujos de efectivo por actividades de inversión:			
Liquidación de anticipos a inversiones en valores hipotecarios		120,000	60,000
Recibido por la venta de activos fijos	3,558	7,762	
Adquisiciones de activos fijos	(252,726)	(111,658)	(260,191)
Inversión en contrato de fideicomiso	-	(1,098,722)	
(Aumento) disminución neta por inversiones en cédulas hipotecarias	(2,463,583)	14,693	(1,033,261)
<b>Efectivo neto usado en actividades de inversión</b>	<b>(2,712,751)</b>	<b>(1,067,925)</b>	<b>(1,233,452)</b>
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
(Disminución) incremento neto en sobregiros bancarios		(32,921)	32,921
Aportes de capital recibidos	6,100	822,000	6,569
Préstamos bancarios recibidos	466,974	3,000,000	
Disminución neta en obligaciones financieras	(77,881)	-	
Dividendos pagados	(114,660)	(112,500)	(75,500)
Devolución de aportes para futura capitalización	(950)	(469)	
<b>Efectivo neto provisto por (usado en) actividades de financiamiento</b>	<b>279,583</b>	<b>3,676,110</b>	<b>(36,010)</b>
<b>(Disminución) aumento neto en el efectivo</b>	<b>(3,939,655)</b>	<b>4,124,827</b>	<b>(328,125)</b>
Efectivo al inicio del año	4,351,633	226,806	554,931
<b>Efectivo al final del año</b>	<b>411,978</b>	<b>4,351,633</b>	<b>226,806</b>

Véanse notas que acompañan a los estados financieros



## Notas a los Estados Financieros

30 de junio de 2003, 2002 y 2001

(Expresados en Quetzales)

### Resumen de Políticas Significativas de Contabilidad

#### a Ingresos

Los ingresos por rendimiento de cédulas hipotecarias y los ingresos por intereses se reconocen como tales en el momento en que se cobran y no cuando se devengan, lo cual, aunque no está de acuerdo con normas internacionales de información financiera, es una práctica contable observada por las entidades financieras del país.

Los ingresos por rendimiento de cédulas corresponden a los intereses ganados por las cédulas hipotecarias propias así como a la participación sobre el rendimiento de cédulas que es percibida por Multicaja, S. A. como entidad responsable de la administración de la cartera de cédulas hipotecarias de terceros.

En los casos en que el deudor se atrasa en el pago de sus cuotas, se tiene el convenio de cobrar intereses complementarios sobre el monto invertido. Parte de los ingresos percibidos por este concepto se distribuyen a los tenedores de cédulas hipotecarias con base en una tasa promedio de rendimiento anual determinada por Multicaja, S. A. en función de los montos y rendimientos administrados por cuenta ajena durante el período. En el mes de julio de 2002 la administración de Multicaja, S. A. decidió que los intereses complementarios cobrados a los deudores por el atraso en el pago de sus cuotas, serían distribuidos únicamente a los tenedores de cédulas hipotecarias designados por el Consejo de Administración de acuerdo con una evaluación específica del rendimiento negociado en cada caso.

#### b Inversiones

Las inversiones están registradas al costo de adquisición o a su valor de mercado el que sea más bajo. En las inversiones que se adquieren con un descuento que representa un complemento al rendimiento de la inversión, el ingreso se reconoce en el momento de la liquidación total o negociación de la cédula hipotecaria.

#### Mobiliario y Equipo

El mobiliario y equipo se registran al costo de adquisición. El mobiliario y equipo se deprecian por el método de línea recta utilizando las tasas máximas permitidas por las autoridades fiscales.

#### d Gastos de Organización

En este rubro se acumulan los gastos de organización y preoperativos, los cuales se amortizan a razón del 20% anual.

## Notas a los Estados Financieros

### e **Indemnizaciones**

De acuerdo con las leyes laborales de Guatemala, los patronos tienen la obligación de pagar a sus empleados y trabajadores, en caso de despido injustificado, indemnización equivalente al sueldo de un mes por cada año trabajado a su servicio, o a sus beneficiarios en caso de muerte, conforme lo establecido por el artículo 85 inciso a) del Código de Trabajo.

Hasta el 30 de junio de 2001, la compañía registraba una provisión equivalente al 8.33% de los sueldos pagados en el año para cubrir el pago de indemnizaciones; sin embargo, durante el período terminado el 30 de junio de 2002, se cambió la política contable con respecto al registro de la provisión para la obligación laboral. A partir de julio de 2001, el Consejo de Administración de la compañía decidió ya no registrar una provisión para cubrir el pago de indemnizaciones, sino que el gasto por concepto de indemnización se registre en los resultados en el momento de su pago.

Como resultado del cambio de la política para el registro del gasto por indemnizaciones, en el mes de julio de 2001 se registró un ingreso por valor de Q33,368 al eliminar en los estados financieros de la compañía, el saldo de la provisión para indemnizaciones ya existente.

Durante el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2003, la compañía mantuvo la misma política.

### f **Transacciones en Moneda Extranjera**

Las transacciones en moneda extranjera se contabilizan a su equivalente en quetzales utilizando la tasa de cambio vigente en el momento en que se realiza la operación. El diferencial de cambio, si existiera alguno, que resulta entre el momento en que se registra la operación y la fecha de su cancelación o la fecha del cierre contable se registra contra los resultados del ejercicio.

### g **Activos y Pasivos en Moneda Extranjera**

Los activos y pasivos en moneda extranjera se presentan a su valor equivalente en quetzales utilizando la tasa de cambio que estaba en vigor en el mercado bancario de divisas al final del año (véase nota 20).

## 2 **Operaciones**

Multicaja, S. A. ("la compañía") fue constituida bajo las leyes de la República de Guatemala el 4 de noviembre de 1991. Su principal actividad consiste en la administración por cuenta ajena de valores hipotecarios y otras actividades previstas en la ley del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas.

## Notas a los Estados Financieros

### 3 Cuentas por Cobrar

El detalle de esta cuenta es el siguiente:

	2003	30 de junio 2002	2001
	Q	Q	Q
Anticipos a inversiones en valores hipotecarios	2,036,798	-	960,000
Anticipos para compra de activos	722,566	200,696	43,009
Cuentas por liquidar	579,582	135,214	-
Préstamos y anticipos a empleados	63,083	38,284	32,726
Cuotas por fianzas y seguros	-	6,785	5,980
Impuestos	53,443	21,350	2,972
Cuenta por cobrar a accionistas	-	-	6,075
Otros deudores	8,277	3,730	3,000
			<u>1,053,762</u>

La cuenta de anticipos a inversiones en valores hipotecarios corresponde a efectivo otorgado principalmente a CENVISA por un monto de Q 1,268,852, anticipos para compra de cédulas hipotecarias individuales por Q 477,045 y Amadeus, S.A. por Q 197,831, que será reintegrado a través del descuento de cédulas hipotecarias.

La cuenta por cobrar a largo plazo corresponde a efectivo otorgado a Inmobiliaria Visión, S. A., que será reintegrado a través del descuento de cédulas hipotecarias. Con fecha 22 de marzo de 2002, se renovó el contrato de anticipo de compra de cédulas hipotecarias aseguradas con garantía hipotecaria mediante el cual se ampara este saldo, y se prorrogó el plazo de este contrato, el cual vencerá el 5 de abril del año 2005. Al 30 de junio de 2003 el saldo pendiente de cobro es por valor de Q 780,000.

### 4 Inversiones

El detalle de esta cuenta es el siguiente:

	2003	30 de junio 2002	2001
	Q	Q	Q
Fideicomiso de Inversión para la Vivienda Multicaja	1,098,722	1,098,722	
Cédulas Hipotecarias Pinares del Norte	4,155,937	1,356,124	,318,719
Cédulas Hipotecarias Las Ilusiones de las Américas	810,266	1,336,928	1,739,242
Van			<u>3,057,961</u>

## Notas a los Estados Financieros

	2003	30 de junio	2001
	Q	2002	Q
		Q	Q
Vienen	6,064,925	3,791,774	3,057,961
Cédulas Hipotecarias Los Pinabetes del Naranja		385,000	
Cédulas Hipotecarias Agua Santa María	584,059		
		4,176,774	3,057,961
Menos: descuentos por amortizar		(68,741)	(33,957)

Con fecha 28 de febrero de 2002 se suscribió el contrato de fideicomiso de administración e inversión de carácter abierto denominado "Fideicomiso de Inversión para la Vivienda Multicaja" entre Banco del Café, S.A. como fiduciario y Multicaja, S. A. como fideicomitente principal, con un plazo de 25 años. El patrimonio fideicometido inicialmente se constituyó con la aportación de Cédulas Hipotecarias Pinares del Norte y Las Ilusiones de las Américas propiedad de Multicaja, S. A. por Q1,052,222 y un aporte en efectivo por Q46,500.

Las inversiones en cédulas hipotecarias devengan tasas de interés que oscilan entre 11% y 18% (14% y 28% para 2002 y 2001) y que se encuentran garantizadas por inmuebles de las urbanizaciones Pinares del Norte, Ilusiones de las Américas y Agua Santa María.

### 5 Mobiliario y Equipo

El detalle de esta cuenta es el siguiente:

	2003	30 de junio	2001
	Q	2002	Q
		Q	Q
Mobiliario y equipo	134,431	28,978	24,682
Equipo de computación	155,412	106,086	20,003
Software	281,921	251,530	242,397
Otros activos	1,091	1,093	
Vehículos	62,329		
		387,687	287,082
(-) Depreciación acumulada		(107,160)	(12,246)
			274,836

## Notas a los Estados Financieros

### 6 Otros Activos

El detalle de esta cuenta es el siguiente:

	2003	30 de junio	2001
	Q	2002	Q
	Q	Q	Q
Gastos de organización y preoperativos	81,219	81,219	81,219
Menos amortización acumulada	(65,677)	(50,089)	(34,501)
	15,542	31,130	46,718
Depósitos	70	70	70
			46,788

### 7 Cuentas por Pagar y Gastos Acumulados

El detalle de esta cuenta es el siguiente:

	2003	30 de junio	2001
	Q	2002	Q
	Q	Q	Q
Cuotas por reintegrar a tenedores de cédulas hipotecarias	1,068,154	1,201,012	259,142
Intereses complementarios por reintegrar a tenedores de cédulas hipotecarias	530,832	346,052	140,000
Impuesto Único sobre Inmuebles	209,718	208,875	163,907
Fianzas por pagar	289,525	193,947	185,488
Seguros por pagar	257,124	181,148	122,278
Cuotas de dividendos por reintegrar a accionistas preferentes (a)	150	73,980	
Cuentas por pagar por compra de cédulas hipotecarias	44,019	33,563	231,954
Anticipos recibidos de clientes	-	28,305	
Cuentas por liquidar	21,524	26,056	28,857
Provisiones laborales	33,535	20,685	15,221
Impuestos y contribuciones	11,326	11,381	5,143
Otras	8,042	17,359	3,723
	2,473,949		1,155,713

- a. En las colocaciones de acciones preferentes efectuadas durante el trimestre de abril a junio 2002, los accionistas preferentes, como parte del costo de adquisición de dichas acciones, pagaron el dividendo preferente que dichas acciones habían devengado en los tres trimestres anteriores correspondientes al período fiscal terminado el 30 de junio de 2002.

## Notas a los Estados Financieros

En el mes de julio de 2002, la compañía pagó el dividendo anual y reintegró a los accionistas correspondientes la porción del dividendo preferente que ya había sido cubierto por ellos en el momento de la negociación de los títulos de acción correspondientes.

### 8 Préstamos Bancarios a Corto Plazo

	30 de junio	
	2003 Q	2002 Q
Crédito contratado con Banco del Café, S.A., bajo la modalidad de descuento de letras, con tasas de interés que oscilan entre el 11% y 13% anual, con vencimiento el 26 de julio de 2002, renovable con plazos de 30 días.	3,000,000	3,000,000
	<u>3,000,000</u>	<u>                    </u>

### 9 Préstamos Bancarios a Largo Plazo

	30 de junio	
	2003 Q	2002 Q
Crédito fiduciario contratado en enero de 2003, con Banco Industrial, S.A., por un monto original de US\$ 60,000, tasa de interés del 9% anual, con vencimiento en enero de 2006. El saldo actual es de US\$ 49,104.	389,094	
Total préstamo a largo plazo	<u>389,094</u>	
Porción circulante	<u>158,632</u>	

### 10 Capital

El detalle del capital es el siguiente:

	30 de junio		
	2003 Q	2002 Q	2001 Q
Capital autorizado:			
Acciones comunes	25,000,000	25,000,000	25,000,000
Acciones preferentes	<u>75,000,000</u>	<u>75,000,000</u>	<u>75,000,000</u>
	<u>100,000,000</u>	<u>                    </u>	<u>100,000,000</u>

## Notas a los Estados Financieros

	2003	30 de junio	2001
	Q	2002	Q
		Q	Q
Capital suscrito:			
Acciones comunes	8,250,000	8,250,000	8,250,000
Acciones preferentes	1,572,000	1,572,000	750,000
			<u>9,000,000</u>
Capital pagado:			
Acciones comunes	2,445,400	2,444,300	2,444,300
Acciones preferentes	1,577,000	1,572,000	750,000
			<u>3,194,300</u>

El capital autorizado está formado por 1,000,000 de acciones (750,000 preferentes y 250,000 comunes) de Q100 cada una. Al 30 de junio de 2003 se encuentran suscritas y pagadas 24,454 acciones comunes y 15,770 acciones preferentes (24,443 acciones comunes y 15,720 acciones preferentes en 2002 y 24,443 acciones comunes y 7,500 acciones preferentes en 2001).

Con fecha 18 de marzo de 2002 se inscribió en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías la oferta pública bursátil de valores denominados: "Acciones Preferentes Multicaja por un monto de Q35,000,000. La administración efectuó las gestiones correspondientes para que esta emisión sea negociada exclusivamente en la Bolsa de Valores Nacional, S.A. Estas acciones preferentes tienen un valor nominal de Q100 cada una y devengan un dividendo mínimo fijado por el Consejo de Administración en el momento de su emisión.

Con fecha 1 de febrero de 2003, se suscribieron 50 acciones preferentes y acciones comunes con un valor nominal de Q 100 cada una.

### Dividendos por Pagar

En la emisión de acciones preferentes se indica que la compañía tiene la obligación de pagar un dividendo trimestral. En el primer año de operaciones formales, el dividendo devengado por las acciones preferentes colocadas fue mayor que la utilidad neta del período; por lo que, los accionistas comunes acordaron que el excedente sobre las utilidades obtenidas se pagaría mediante anticipos que serán aplicados a las utilidades de períodos siguientes.

Al 30 de junio de 2003, se pagaron las cuotas de dividendos pendientes de reintegrar por Q 73,980, los cuales correspondían a junio de 2002.

## Notas a los Estados Financieros

### 12 Reserva Legal

De acuerdo con los artículos Nos. 36 y 37 del Código de Comercio de Guatemala, toda sociedad deberá separar anualmente el cinco por ciento (5%) de las utilidades netas de cada ejercicio para formar la reserva legal. Esta no podrá ser distribuida en forma alguna entre los accionistas sino hasta la liquidación de la sociedad. Sin embargo, podrá capitalizarse cuando exceda del quince por ciento (15%) del capital pagado al cierre del ejercicio inmediato anterior, sin perjuicio de seguir reservando el cinco por ciento (5%) anual mencionado anteriormente.

### 13 Cuentas de Orden

El saldo de esta cuenta corresponde al monto de capital de la cartera de cédulas hipotecarias ajenas que administra Multicaja, S. A por cuenta de los tenedores de dichos documentos.

### 14 Gastos de Administración

El detalle de esta cuenta es el siguiente:

	30 de junio		
	2003	2002	2001
	Q	Q	Q
Honorarios y servicios prestados	984,323	682,254	367,724
Sueldos	788,537	270,343	167,681
Gastos de computación	125,790	185,318	86,171
Bonificaciones	317,318	176,071	129,837
Prestaciones laborales y otros gastos de personal	207,466	135,756	102,816
Depreciaciones	143,580	98,598	9,269
Agua, luz y teléfono	38,674	37,547	12,876
Arrendamiento de oficinas	68,273	21,382	
Papelería y útiles	62,610	20,000	16,140
Gastos de representación	17,164	16,124	11,482
Amortizaciones	15,588	15,588	15,573
Limpieza y enseres de oficina	14,698	12,910	6,131
Combustibles	12,933	12,336	11,536
Parqueos	12,839	10,367	18,205
Correo y courier	10,546	8,015	8,175
Cuotas y suscripciones	15,094	7,920	6,555
Reparaciones y mantenimiento	37,555	7,163	1,919
Gastos Junta Directiva	7,766	7,009	12,660
Comisiones	3,168	6,066	
Internet	17,752		
Impuestos y contribuciones	723	4,175	-
Arrendamiento de mobiliario	-	3,677	56,783
Cursos y seminarios	48,574	3,189	12,009
Diversos	35,935	22,222	21,243
			<u>1,074,785</u>



## Notas a los Estados Financieros

### 15 Otros Gastos netos de Otros Ingresos

El detalle de esta cuenta es el siguiente:

	2003	30 de junio	2001
	Q	2002	Q
		Q	Q
Ingresos:			
Intereses bancarios	27,823	38,008	90,063
Reversión de provisión para indemnizaciones		33,368	
Comisiones por cancelación anticipada de cédulas hipotecarias	37,103	32,578	
Utilidad en venta de activos fijos		393	
Cuota cheques rechazados	7,767	3,929	
Ganancia neta por diferencial cambiario	3,736	1,011	
Diversos	73,996	13,587	-
	<u>150,425</u>	<u>          </u>	<u>90,063</u>
Gastos:			
Intereses sobre préstamos y sobregiros bancarios	(388,592)	(4,555)	
Pérdida en venta de activos fijos	(1,670)		
Diversos	(3,428)	(293)	(6,862)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>(6,862)</u>
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>83,201</u>

### 16 Impuesto sobre la Renta

Las declaraciones del impuesto sobre la renta por los ejercicios terminados del 30 de junio de 2000 a 2003 están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales. El derecho del estado para efectuar esta revisión prescribe en el transcurso de cuatro años.

La compañía no registra gasto por concepto de impuesto sobre la renta sobre sus resultados operativos, debido a que sus ingresos de operación se consideran como rentas exentas de este impuesto con base en lo establecido por el Decreto No. 1448 "Ley del Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA)" y el Decreto No. 120-96 "Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos".

## Notas a los Estados Financieros

El gasto de impuesto sobre la renta que se presenta por el año terminado el 30 de junio de 2003 por valor de Q 9,756 (Q 6,202 al 30 de junio de 2002) corresponde al impuesto aplicable a otros ingresos no operativos y a la utilidad en venta de activos fijos. El cálculo del impuesto aplicable se detalla a continuación:

	2003 Q
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	<u>1,036,135</u>
Impuesto sobre la renta aplicable	321,202
Efecto impositivo de:	
Gastos no deducibles	1,063
Rentas exentas	<u>(312,509)</u>
Gasto de impuesto sobre la renta	9,756
Menos retenciones, pagos a cuenta y IEMA	<u>(9,756)</u>

### 17 Estados Financieros

La información para preparar los estados financieros se obtuvo de los registros auxiliares llevados por la Compañía, ya que los libros oficiales se encuentran en proceso de actualización.

### 18 Compromisos y Contingencias

a. Al 30 de junio de 2003 y 2002, una cédula hipotecaria administrada por Multicaja, S.A. Q192,309 se encuentra en proceso de recuperación judicial. La garantía de la cédula hipotecaria está constituida sobre un bien inmueble ubicado en la Urbanización Pinares del Norte y cuyo valor comercial asciende a Q191,795. A la fecha no se puede determinar el resultado de esta situación.

b. En el mes de mayo de 2001 Multicaja, S. A. suscribió un contrato para obtener servicios profesionales sobre varios trabajos relacionados con el desarrollo de sistemas de acreedores y servicios de Internet para acreedores y deudores, así como para la administración del sistema y mantenimiento del software propio.

Por este contrato, la compañía se obliga a realizar un pago inicial de US\$2,075 con la aceptación de la propuesta, veintitrés pagos mensuales de US\$1,200 cada uno y un pago final de US\$575. Adicionalmente, por el servicio de administración del sistema se pagarán US\$500 mensuales, sujeto a revisión cada dos meses.

## Notas a los Estados Financieros

La compañía ha celebrado contrato de arrendamiento para el uso del local comercial en donde se encuentra ubicada su oficina de caja y cobros, conforme las condiciones que en dicho documento se estipulan, habiéndose pagado durante el año terminado el 30 de junio de 2002 por este concepto, la suma de Q21,382.

### 9 Instrumentos Financieros

#### Valor Razonable

Debido a la naturaleza de corto plazo de ciertos instrumentos financieros, la administración de la compañía es de la opinión que el valor en libros es comparable al valor razonable estimado. Estos instrumentos financieros incluyen efectivo, inversiones, cuentas por cobrar, préstamos bancarios y cuentas por pagar.

Los valores razonables estimados que se presentan son de naturaleza subjetiva, y no necesariamente un indicativo de las cantidades que la compañía podría realizar en un mercado cambiario corriente. Todos los instrumentos no financieros están excluidos de la divulgación de valor razonable.

#### Riesgo de Contraparte

El riesgo de contraparte representa la pérdida contable que podría registrarse a la fecha de cierre si las contrapartes no cumplen completamente en cumplir con las obligaciones pactadas. Para reducir la exposición al riesgo de contraparte, la compañía realiza evaluaciones periódicas sobre las condiciones financieras de los emisores de valores de acuerdo con su capacidad para cumplir presentes y futuras obligaciones. A pesar de que la compañía está expuesta al riesgo de pérdida por el incumplimiento de un instrumento financiero por una contraparte, la compañía no espera que alguna de sus contrapartes pueda incumplir con sus obligaciones debido a sus calificaciones crediticias.

#### Riesgo de Tasa de Interés

Los detalles referentes a las tasas de interés aplicables a los instrumentos financieros se revelan en sus respectivas notas a los estados financieros.

### 20 Unidad Monetaria

La moneda de curso legal en Guatemala es el Quetzal, identificada con el símbolo Q. en los estados financieros y sus notas.

Al 30 de junio de 2003, 2002 y 2001 los tipos de cambio de referencia del Banco de Guatemala y del mercado bancario de divisas estaban alrededor de Q7.93 = US\$1.00, Q7.93 = US\$1.00 y Q7.80 = US\$1.00, respectivamente.