

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

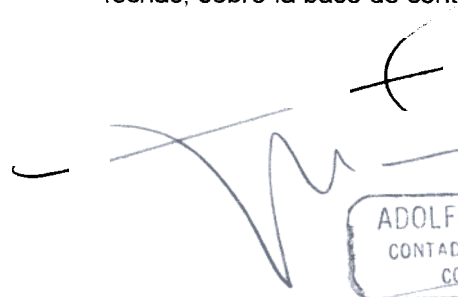
A LA JUNTA DE ACCIONISTAS
DESARROLLO E INVERSIONES DE CENTROAMERICA, S.A.
DEINCO, S.A.

Hemos auditado los Estados Financieros que se acompañan originados por las operaciones de DESARROLLO E INVERSIONES DE CENTROAMERICA, S.A. Al 30 de junio de 2,004 y 2,003, y los estados de ingresos cobrados y gastados pagados por los años que terminaron en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de la empresa. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros con base en nuestras auditorias.

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

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

En nuestra opinion, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, los activos y pasivos originados por las operaciones en efectivo de DESARROLLO E INVERSIONES DE CENTROAMERICA, S.A. Al 30 de junio de 2004 y 2003 y los ingresos percibidos y pagados realizados por los años terminados en esas fechas, sobre la base de contabilidad descrita en la nota C.



ADOLFO J. ARROYAVE O.
CONTADOR PUBLICO Y UBL-GR
COLEGIADO N° 3163

Guatemala, septiembre 29 de 2,004

Desarrollo e Inversiones de Centro America, S.A.
 DEINCO, S.A.
 Estado de Situación
 Al 30 de junio de 2,004 y 2,003
 Cifras en Quetzales

Activo	2,004	2,003
Circulante		
Caja y Bancos	3,480,591	712,355
Cuentas por Cobrar (Nota D)	32,116,913	31,716,639
Lotes a la Venta (Nota A)	24,756,763	24,146,489
	<u>60,354,267</u>	<u>56,575,483</u>
Inversiones y Valores	7,815,600	3,846,464
Fijo		
Propiedades y Equipo (Nota C,E) neto	297,366	251,779
Otros activos (neto)	23,068	23,068
	<u>320,433</u>	<u>274,847</u>
Total Activo	<u>68,490,300</u>	<u>60,696,794</u>

LAS NOTAS QUE SE ACOMPAÑAN SON PARTE INTEGRANTE DE ESTE ESTADO

Desarrollo e Inversiones de Centro America, S.A.
 DEINCO, S.A.
 Estado de Situación
 Al 30 de Junio de 2,004 y 2,003
 Cifras en Quetzales

Pasivo	
Cuentas por Pagar	749,428
Participes por pagar	4,107,391
Cuentas Por Pagar Largo Plazo(Nota F)	22,593,728
Total Pasivo	27,450,547
Capital	
Capital Social (Nota G)	35,196,000
Utilidades Retenidas, Reservas y aportes	2,307,549
Total Pasivo y Capital	68,490,300
Pasivo	
Cuentas por Pagar	727,878
Participes por pagar	4,747,323
Cuentas Por Pagar Largo Plazo(Nota F)	17,718,045
Total Pasivo	23,193,246
Capital	
Capital Social (Nota G)	35,196,000
Utilidades Retenidas, Reservas y aportes	2,307,549
Total Pasivo y Capital	60,696,794

LAS NOTAS QUE SE ACOMPAÑAN SON PARTE INTEGRANTE DE ESTE ESTADO

Desarrollo e Inversiones de Centro América, S.A.
 DEINCO, S.A.
 Estado de Resultados
 Del 1 Julio 2,003 al 30 Junio de 2,004
 Cifras en Quetzales

Ingresos	2,004	2,003
Ventas y Servicios	6,393,669	2,923,292
Total de Ingresos	6,393,669	2,923,292
Costo de ventas	3,092,361	1,397,414
Utilidad Bruta en ventas	3,301,308	1,525,878
Gastos de Operación	2,331,898	1,599,294
Gastos de Administración	1,748,202	1,343,404
Gastos de ventas	4,080,100	2,542,698
Pérdida en Operación	778,792	1,416,820
Ingresos y Gastos Financieros	4,466,388	4,520,085
Ingresos	2,955,391	2,477,713
Gastos	1,510,996	2,042,372
Utilidad del Periodo	732,204	625,552
Ingresos No Afectos	24,741	35,058
Utilidad afecta al impuesto	707,463	590,494
Impuesto Sobre La Renta	219,314	183,053
Utilidad Neta	512,891	412,491

LAS NOTAS QUE SE ACOMPAÑAN SON PARTE INTEGRANTE DE ESTE ESTADO

Desarrollo e Inversiones de Centro América, S.A.
 DEINCO, S.A.
 Estado de Inversión de los Accionistas
 Al 30 de Junio de 2,004
 Cifras en Quetzales

	TOTAL	CAPITAL PAGADO	DIVIDENDOS PAGADOS
SALDO INICIAL AL 30/06/2,003	37,503,549	35,196,000	3,307,549
UTILIDAD DEL PERIODO	732,204		732,204
APORTES DE CAPITAL	2,804,000	2,804,000	
SALDO FINAL AL 30/06/2,004	41,039,753	38,000,000	4,039,753

LAS NOTAS QUE SE ACOMPAÑAN SON PARTE INTEGRANTE DE ESTE ESTADO

Estado de Flujo de Efectivo	
Por el periodo Julio 01 de 2,003 a Junio 30 de 2,004	
(Cifras en Quetzales)	
Desarrollo e Inversiones de Centroamerica, S.A.	
DEINCO, S.A	
Utilidad Neta	5,122,891
Ajustes para conciliar la (perdida) Utilidad Neta y el efectivo (Usado en) Provisio por las Actividades de operacion	442,499
CAMBIOS EN LOS COMPONENTES DEL CAPITAL DE TRABAJO, ORIGINADOS EN MOVIMIENTOS DE EFECTIVO	
DISMINUCION(AUMENTO) EN INVENTARIOS DE TERRENOS	
DISMINUCION(AUMENTO) DEPOSITOS Y GTS ANTICIPADOS	
DISMINUCION(AUMENTO) EN INVERSIONES Y VALORES	
DISMINUCION(AUMENTO) EN CUENTAS POR PAGAR	
EFECTIVO OBTENIDO (APLICADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACION	4,044,970
FLUJO DE EFECTIVO GENERADO POR ACTIVIDADES DE INVERSION	
(COMPRA) VENTA DE ACTIVOS FIJOS	
EFECTIVO (APLICADO) OBTENIDO EN ACTIVIDADES DE INVERSION	45,586
FLUJO DE EFECTIVO GENERADO POR ACTIVIDADES FINANCIERAS	
(AUMENTO) DISMINUCION DE CARTERA	
(AUMENTO) DISMINUCION DE PRESTAMOS	
(AUMENTO) DISMINUCION APORTES DE CAPITAL	
EFECTIVO OBTENIDO (APLICADO) EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	6,858,792
AUMENTO(DISMINUCION) NETO EN EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO EN EL AÑO	2,768,236
EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	712,355
EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	3,480,591

LAS NOTAS QUE SE ACOMPAÑAN SON PARTE INTEGRANTE DE ESTE ESTADO

Desarrollo e Inversiones de Centro América, S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Periodo al 30/06/2,004

A. OBJETIVO

Desarrollo e Inversiones de Centro América, S.A. (DEINCO, S.A.) es una empresa constituida como sociedad anónima conforme las leyes de la república de Guatemala y forma parte de un grupo de compañías afines con las cuales conjuntamente tiene como objetivo el desarrollo y comercialización de proyectos inmobiliarios.

B. MONEDA

Los estados financieros se representan en quetzales, moneda de curso legal de la república de Guatemala, la cual según resolución de la Junta Monetaria, se encuentra libre fijándose el tipo de cambio conforme el mercado de la oferta y la demanda.

Para el 30 de Junio de 2,004 el tipo de cambio era de aproximadamente Q7.85 por US\$ 1.00 de los Estados Unidos de América.

C. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Los estados financieros incluyen los activos, pasivos, capital de los accionistas y resultados de operaciones de Deinco, S.A. Dichos estados son preparados utilizando el método de lo percibido y lo pagado, reconociendo los ingresos cuando se cobran y no al momento de devengarse y los gastos se registran al efectuar los pagos y no al momento de adquirir las obligaciones.

El año fiscal de la compañía termina en junio 30.

1 Lotes a la Venta

Los lotes a la venta están valuados al costo, que es menor que el precio de mercado, el costo se determina por el método de costo histórico.

2 Propiedades y Equipo

Las propiedades y equipo están valuados al costo de adquisición, la depreciación se calcula por el método de línea recta aplicando los porcentajes máximos aceptados como deducibles por la ley del impuesto sobre la renta y según la vida útil estimada de los activos sujetos a depreciación.

D. CUENTAS POR COBRAR

En las cuentas por cobrar, actualmente la política es conceder plazos de 1 hasta 10 años, cobrando rangos entre el 10% al 30% de enganche y cuotas niveladas que incluyen intereses por financiamiento de 20% hasta 26%, la política es no crear reserva para cuentas incobrables debido a que la empresa tiene reserva de dominio sobre los inmuebles que vende, la morosidad de la cartera es del orden de 5%

D.1 CUENTAS POR COBRAR	(Cifras en Quetzales)	2,004	2,003
Clientes Terrenos Y Agua		25,981,435	29,609,476
Diversos		6,131,478	2,107,163
Totales		32,112,913	31,716,639

E. ACTIVOS FIJOS

(Cifras en Quetzales)

Los Activos fijos consisten en:

Mobiliario y Equipo	1,809,470	1,634,666
(-) Depreciación Acumulada	1,489,037	1,359,819
Activo neto:	320,433	274,847

F.- OBLIGACIONES FINANCIERAS

Este rubro esta integrado por cuentas por pagar a inversionistas privados e instituciones bancarias, contratadas por la empresa para captar recursos y financiarse, los intereses pactados para estas deudas son en el rango de 10% a 14%, las deudas están pactadas a plazos semestrales y anuales. La mayoría de ellos se sustituyen al vencimiento o son renovados en forma regular con garantía fiduciaria.

Un detalle de las obligaciones se presenta a continuación:

Banco Industrial	823,101
Banco G y T Continental	4,858,088
Pagares de Bolsa	13,784,780
Créditos Particulares	3,127,758
TOTAL	22,593,728

	2,004
	823,101
	4,858,088
	13,784,780
	3,127,758
	22,593,728
	<u>17,718,045</u>

G CAPITAL SOCIAL

El capital en acciones autorizado es por un valor de cien millones de Quetzales y está dividido y representado en 50,000 acciones comunes y al portador y 50,000 acciones preferentes con un valor nominal de mil Quetzales (Q.1,000.00) cada una. Hasta la fecha el capital pagado asciende a Q38,000,000.00