



# BOLETIN OFICIAL



**Organo de Difusión del Gobierno del Estado de Sonora**  
**Secretaría de Gobierno**

Dirección General de Documentación y Archivo

**CONTENIDO**

**A V I S O S**  
**BALANCES**

**Valle Grande, S.A. de C.V.**  
**Valle Grande, S.A. de C.V. y Subsidiarias**

**TOMO CLXV**  
**HERMOSILLO, SONORA**

**NUMERO 40 SECC. I**  
**JUEVES 18 DE MAYO AÑO 2000**



PricewaterhouseCoopers, S. C.  
Torre Hermosillo  
Blvd. Kino 309, Piso 10  
Col. Country Club  
C.P. 83010 Hermosillo, Sonora  
Teléfono (62) 89 0202  
Fax (62) 89 0200

A la Asamblea de Accionistas de Valle Grande, S.A. de C.V.:

18 de febrero de 2000

1. Hemos examinado los balances generales -no consolidados- de Valle Grande, S.A. de C.V., al 31 de diciembre de 1999 y 1998, y los estados de resultados, de cambios en la inversión de los accionistas y de cambios en la situación financiera, que le son relativos, por los años que terminaron en esas fechas. Dichos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos con base en nuestra auditoría.

Nuestros exámenes fueron realizados de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, las cuales requieren que la auditoría sea planeada y realizada de tal manera que permita obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no contienen errores importantes, y de que están preparados de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados. La auditoría consiste en el examen, con base en pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones de los estados financieros; asimismo, incluye la evaluación de los principios de contabilidad utilizados, de las estimaciones significativas efectuadas por la administración y de la presentación de los estados financieros tomados en su conjunto. Consideramos que nuestros exámenes proporcionan una base razonable para sustentar nuestra opinión.

2. Los estados financieros que se acompañan fueron elaborados exclusivamente para su presentación a la Asamblea General de Accionistas, por lo que la inversión en compañías subsidiarias se presenta valuada por el método de participación. Por separado la empresa elaboró estados financieros consolidados a los cuales habrá que recurrir para poder evaluar e interpretar adecuadamente la situación financiera y los resultados de operación de la entidad.
3. En nuestra opinión, los estados financieros -no consolidados- antes mencionados, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Valle Grande, S.A. de C.V., al 31 de diciembre de 1999 y 1998, y los resultados de sus operaciones, los cambios en la inversión de sus accionistas y los cambios en la situación financiera, por los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados.

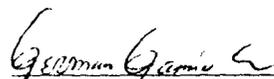
PricewaterhouseCoopers,

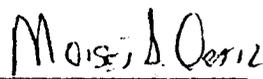
  
Juan Luis Patiño  
Contador Público

VALLE GRANDE, S.A. DE C.V.BALANCES GENERALESPesos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 1999

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>1999</u>	<u>1998</u>
<u>Activo</u>		
<u>CIRCULANTE:</u>		
Efectivo	\$ 914,252	\$ -
Impuestos por recuperar	70,266	420,231
Otras cuentas por cobrar	<u>146,271</u>	<u>560,860</u>
Suma el activo circulante	1,130,789	981,091
INVERSION EN ACCIONES DE SUBSIDIARIAS (Nota 3)	446,879,016	476,329,320
INVERSION EN OTRAS ACCIONES	<u>4,268,427</u>	<u>4,817,064</u>
Suma el activo	<u>\$452,278,232</u>	<u>\$482,127,475</u>
<u>Pasivo</u>		
<u>A CORTO PLAZO:</u>		
Documentos por pagar (Nota 4)	\$102,508,103	120,679,677
Compañías afiliadas (Nota 5)	1,576,977	40,821,354
Intereses por pagar	48,950,934	45,892,490
Otras cuentas por pagar	<u>2,732,584</u>	<u>18,136,570</u>
Suma el pasivo a corto plazo	155,768,598	\$225,530,091
<u>A LARGO PLAZO:</u>		
Contingente (Nota 6)	-	-
Suma el pasivo	<u>\$155,768,598</u>	<u>225,530,091</u>
Capital contable		
CAPITAL SOCIAL (Nota 7)	<u>182,056,831</u>	<u>182,056,831</u>
PRIMA EN SUSCRIPCION DE ACCIONES	<u>4,150,027</u>	<u>4,150,027</u>
EXCESO EN LA ACTUALIZACION DEL CAPITAL	<u>439,886,074</u>	<u>439,886,074</u>
(PERDIDAS) UTILIDADES ACUMULADAS:		
De años anteriores	(369,495,548)	(312,404,314)
Neta del año	<u>39,912,250</u>	<u>(57,091,234)</u>
	<u>(329,583,298)</u>	<u>(369,495,548)</u>
Suma el capital contable	<u>296,509,634</u>	<u>256,597,384</u>
Suma el pasivo y el capital contable	<u>\$452,278,232</u>	<u>\$482,127,475</u>

Las once notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

  
 P. Germán García Astiazarán  
 Director Administrativo

  
 Sr. Moisés A. Ortiz Castillo  
 Contador

VALLE GRANDE, S.A. DE C.V.ESTADOS DE RESULTADOS

Pesos de poder adquisitivo del  
31 de diciembre de 1999

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	1999	1998
INGRESOS POR HOTELERIA	\$ -	\$17,580,260
COSTOS Y GASTOS:		
Costos y gastos de operación	-	16,532,644
Gastos de administración	<u>197,539</u>	<u>8,126,766</u>
	<u>197,539</u>	<u>24,659,410</u>
Pérdida de operación	<u>(197,539)</u>	<u>(7,079,150)</u>
COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO:		
Gastos financieros, Neto	18,935,524	25,435,024
(Utilidad) pérdida cambiaria, Neta	(5,741,160)	26,317,918
Utilidad por posición monetaria	<u>(24,964,778)</u>	<u>(22,651,577)</u>
	<u>(11,770,414)</u>	<u>29,101,365</u>
OTROS INGRESOS, Neto	<u>1,473,646</u>	<u>10,086,039</u>
UTILIDAD EN VENTA DE ACCIONES	<u>28,343,568</u>	<u>-</u>
Utilidad (pérdida) antes de provisiones para impuestos, partidas extraordinarias y participación en los re- sultados de subsidiarias	<u>41,390,089</u>	<u>(26,094,476)</u>
PROVISIONES PARA (Nota 8):		
Impuesto sobre la renta	8,059,396	-
Beneficio fiscal por amortización de pérdidas Fiscales	<u>(8,059,396)</u>	<u>-</u>
Impuesto al activo	<u>360,975</u>	<u>-</u>
	<u>360,975</u>	<u>-</u>
Utilidad (pérdida) antes de participación en los resultados de subsidiarias	<u>41,029,114</u>	<u>(26,094,476)</u>
PARTICIPACION EN LOS RESULTADOS DE SUBSIDIARIAS	<u>(1,116,864)</u>	<u>(30,996,758)</u>
Utilidad (pérdida) neta del año	<u>\$39,912,250</u>	<u>(\$57,091,234)</u>

Las once notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Germán García  
C.F. Germán García Astiazarán  
Director Administrativo

Moisés A. Ortiz  
Sr. Moisés A. Ortiz Castillo  
Contador

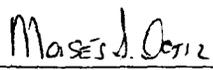
VALLE GRANDE. S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS  
ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN LA INVERSION DE LOS ACCIONISTAS

Pesos de poder adquisitivo del  
31 de diciembre de 1999

	Capital social (Nota 9)	Prima en suscripción de acciones	Exceso en la actualización del capital	(Pérdidas) utilidades acumuladas	
				De años anteriores	Neta del año
Saldos al 31 de diciembre de 1997	\$182,056,831	\$4,150,027	\$435,584,686	(\$275,154,768)	\$18,905,455
Traspaso de resultados				18,905,454	(18,905,455)
Registro de la actualización del año			4,301,388		
Aplicación a resultados de ejercicios anteriores por concepto de dividendos				(56,155,000)	
Pérdida neta del año					(57,091,234)
Saldos al 31 de diciembre de 1998	\$182,056,831	\$4,150,027	\$439,886,074	(\$312,404,314)	(\$57,091,234)
Traspaso de resultados				(57,091,234)	57,091,234
Utilidad neta del año					39,912,250
Saldos al 31 de diciembre de 1999	<u>\$182,056,831</u>	<u>\$4,150,027</u>	<u>\$439,886,074</u>	<u>(\$369,495,548)</u>	<u>\$39,912,250</u>

Las doce notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

  
C.P. Germán García Astiazarán  
Director Administrativo

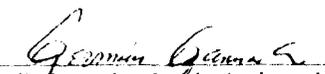
  
Sr. Moisés A. Ortiz Castillo  
Contador

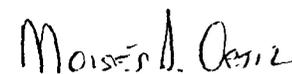
VALLE GRANDE, S.A. DE C.V.ESTADOS DE CAMBIOS EN LA SITUACION FINANCIERA

Pesos de poder adquisitivo del  
31 de diciembre de 1999

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	<u>1999</u>	<u>1998</u>
<b>OPERACION:</b>		
Utilidad (pérdida) neta del año	\$39,912,250	(\$57,091,234)
Cargos a resultados que no requirieron de la utilización de recursos-		
Participación en los resultados de subsidiarias	<u>1,116,864</u>	<u>30,996,758</u>
	41,029,114	(26,094,476)
Recursos (utilizados en) generados por		
Compañías afiliadas	(39,244,377)	42,506,132
Impuestos por recuperar	349,965	(5,343)
Otras cuentas por cobrar	414,589	(214,396)
Gastos de emisión y colocación de obligaciones	-	25,290
Intereses por pagar	3,058,444	12,699,956
Otras cuentas por pagar	<u>(15,403,986)</u>	<u>17,876,747</u>
Recursos (aplicados en) generados por la operación	<u>(9,796,251)</u>	<u>46,793,910</u>
<b>FINANCIAMIENTO:</b>		
Documentos por pagar	(18,171,574)	4,191,863
Pago de dividendos	<u>-</u>	<u>(56,155,000)</u>
Recursos aplicados en actividades de financiamiento	<u>(18,171,574)</u>	<u>(51,963,137)</u>
<b>INVERSION:</b>		
Inversión en acciones de subsidiarias	28,333,440	3,092,822
Inversión en otras acciones	<u>548,637</u>	<u>868,946</u>
Recursos generados por actividades de inversión	<u>28,882,077</u>	<u>3,961,768</u>
<b>EFFECTIVO:</b>		
Aumento (disminución) en el año	914,252	(1,207,459)
Saldos al principio del año	<u>-</u>	<u>1,207,459</u>
Saldos al final del año	<u>\$ 914,252</u>	<u>\$ -</u>

Las once notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

  
C.P. Germán García Astiazarán  
Director Administrativo

  
Sr. Moisés A. Ortiz Castillo  
Contador

VALLE GRANDE, S.A. DE C.V.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999 Y 1998

(Cifras monetarias expresadas en pesos de poder  
adquisitivo del 31 de diciembre de 1999, excepto tipos de cambios)

NOTA 1. OBJETIVO SOCIAL Y OPERACION

La empresa fue constituida el 21 de agosto de 1972, su actividad principal es la de promover y fomentar el desarrollo industrial, comercial y turístico y la adquisición, enajenación, custodia y cualesquier otro acto jurídico que tenga por objeto acciones, certificados de participación, bonos, obligaciones, partes sociales y toda clase de títulos valor emitidos por sociedades mexicanas, así como prestar toda clase de servicios y efectuar estudios de promoción, ampliación o reestructuración destinados exclusivamente a las sociedades de las que sea propietaria de acciones o para aquélla en que tenga el propósito de tener cualquier participación social.

De agosto a noviembre de 1998, operó un Hotel en Puerto Vallarta, Jalisco, a partir de diciembre de 1998 está operando como tenedora de acciones de compañías subsidiarias (Nota 3).

NOTA 2. POLITICAS CONTABLES

A continuación se resumen las principales políticas contables seguidas por la Compañía, las cuales están de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados y que se observaron para la preparación de los estados financieros:

- a) Unidad monetaria- Las cifras de los estados financieros están expresadas en pesos.
- b) Actualización- Los estados financieros, reconocen los efectos de la inflación en la información financiera, tal como lo requieren los principios de contabilidad generalmente aceptados, de acuerdo con las siguientes políticas:
  1. Los estados financieros se actualizan con base en el "Tercer Documento de Adecuaciones al Boletín B-10", en consecuencia, todos los rubros de los estados financieros están expresados en pesos constantes del último ejercicio (31 de diciembre de 1999).
  2. Capital social y (pérdidas) utilidades acumuladas- Se actualizan utilizando el Índice Nacional de Precios al Consumidor que publica el Banco de México, a partir de las fechas en que hicieron las aportaciones los accionistas y del año en que se generaron las pérdidas y/o utilidades.
  3. Exceso en la actualización del Capital- Comprende el resultado por tenencia de activos no monetarios y el resultado por posición monetaria inicial que representa el efecto que ha producido la inflación sobre los activos y pasivos monetarios. El resultado por posición monetaria correspondiente al ejercicio, es aplicado al costo integral de financiamiento.
- c) Inversión en acciones de subsidiarias- Se registran a su costo de adquisición y se actualizan a través del método de participación, tomando como base los estados financieros reexpresados de dichas compañías.

- d) Inversiones en valores- Las inversiones en valores negociables se valúan a su valor de mercado, este saldo se encuentra representado por la adquisición de acciones del Grupo Financiero Inverlat, S.A. de C.V., las cuales se otorgaron en prenda mercantil, como garantía del crédito concedido por Inverlat, S.A., por \$6,935,000 dólares americanos, descrito en la Nota 4.
- e) Valuación de operaciones en moneda extranjera- Los activos y pasivos en moneda extranjera se valúan al tipo de cambio de la fecha del balance. Las diferencias en cambios resultantes de la conversión de saldos en moneda extranjera, se aplican a los resultados del ejercicio y forman parte del costo integral de financiamiento.

### NOTA 3. INVERSION EN ACCIONES DE SUBSIDIARIAS

La inversión en acciones de compañías subsidiarias al 31 de diciembre, se integran como sigue:

	% de Participación	1999	1998
Hotelera Costa Alegre, S.A. de C.V.	84.73	\$206,002,540	\$204,911,419
Hotel Nainari, S.A. de C.V.	99.99	74,377,348	73,170,905
Condominios Puerto Vallarta, S.A. de C.V.	98.98	70,729,858	70,721,519
Hotel Pitic, S.A. de C.V.	99.99	69,173,291	72,396,239
Hoteles Valle Grande, S.A. de C.V.	99.45	13,832,768	11,179,005
Hotelera de Nogales, S.A. de C.V.	32.11	10,202,616	39,579,003
Hotelera Río Sonora, S.A. de C.V.	12.35	1,684,242	1,684,255
Operadora Costa Alegre, S.A. de C.V.	99.99	839,109	2,272,404
Prestadora de Servicios Costa Alegre, S.A. de C.V.	98.00	37,244	-
Servitir de Hermosillo, S.A. de C.V.	-	-	379,447
Servitir de Cajeme, S.A. de C.V.	-	-	35,124
		<u>\$446,879,016</u>	<u>\$476,329,320</u>

Los estados financieros consolidados de Valle Grande, S.A. de C.V. y Subsidiarias, junto con la opinión de los auditores independientes, se presentan por separado. La información condensada básica de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre, se muestra a continuación:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	1999	1998
Activos totales	<u>\$712,777,488</u>	<u>\$739,555,637</u>
Pasivos totales	<u>\$415,462,465</u>	<u>\$482,229,449</u>
Capital contable	<u>\$296,509,634</u>	<u>\$256,597,385</u>
Utilidad (pérdida) del año	<u>\$ 39,912,250</u>	<u>(\$ 57,091,234)</u>

### NOTA 4. DOCUMENTOS POR PAGAR

Los documentos por pagar al 31 de diciembre, se integran como sigue:

<u>Concepto</u>	<u>Venci- miento</u>	<u>Amor- tiza- ción</u>	<u>Tasa anual de interés</u>	<u>1999</u>	<u>1998</u>
- Banco Inverlat, S.A.					
Crédito en moneda ex- tranjera con garantía hipotecaria (1 y 2)	5-oct- 2009	Trimes- tral	Libor + 6.5 puntos	\$66,036,457	\$77,415,769
Crédito en moneda ex- tranjera con garantía hipotecaria (2)	5-oct- 2003	Trimes- tral	Libor + 6 puntos	14,188,078	16,632,948
- Obligacionistas (3)	21-nov- 1999	Trimes- tral	Lider	17,268,565	19,394,326
- Banco Mexicano Crédito en mone- da extranjera	5-dic- 1996	Semes- tra	Prime + 6 puntos	1,573,544	1,844,694
- Eduardo Aviña Batiz y Socios. Crédito por la adqui- sición de acciones	15- may- 2000	Anual	-	<u>3,441,459</u>	<u>5,391,940</u>
				<u>\$102,508,103</u>	<u>\$120,679,677</u>

(1) Este crédito que se obtuvo de Banco Inverlat, S.A., se encuentra en litigio. El objetivo de la Compañía es obtener la condonación total de intereses ordinarios y moratorios e incluso una parte del capital, a este respecto los abogados de la Compañía estiman que habrán de lograrse estos objetivos

(2) Desde 1996, la Compañía no ha efectuado sus pagos a cuenta de amortizaciones de intereses vencidos, lo cual generó que la totalidad de los créditos fueran exigibles al corto plazo, según lo acordado en las cláusulas del contrato de dicho crédito.

El crédito fue suscrito en octubre de 1994 y el banco otorgó un período de gracia por los primeros dos años.

(3) El saldo de obligacionistas corresponde a la emisión de 100,000 obligaciones hipotecarias nominativas, con valor nominal de \$172.6856481 cada una, con vencimiento al mes de noviembre de 1999, a una tasa de interés variable.

Las obligaciones se amortizarán en un solo pago el 21 de noviembre de 1999, acuerdo autorizado en asamblea de obligacionistas el 27 de mayo de 1998.

Los intereses derivados de esta emisión se pagan en forma mensual, habiéndose cubierto el último de ellos en junio de 1998.

Como garantía de las obligaciones se otorgó en hipoteca los bienes inmuebles propiedad de Hotel Nainari, S.A. de C.V. (subsidiaria); adicionalmente se establecen limitaciones a la estructura financiera y corporativa de la emisora.

NOTA 5. COMPAÑIAS AFILIADAS

Las cuentas por pagar, netas a compañías afiliadas al 31 de diciembre, se integran como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>1999</u>	<u>1998</u>
Cuentas por pagar:		
Corporativo Hotelero, S.A. de C.V.	(\$1,958,271)	(\$592,094)
Hotelera Costa Alegre, S.A. de C.V.	1,276,217	-
Hoteles Valle Grande, S.A. de C.V.	(653,673)	(41,507,831)
Delfin Vacation Club, S.A. de C.V.	(379,884)	(71,636)
Servitur de Hermosillo, S.A. de C.V.	208,314	-
Servitur de Cajeme, S.A. de C.V.	(6,234)	-
Prestadora de Servicios Turisticos Costa Alegre, S.A. de C.V.	(63,446)	(508,439)
Hoteles Costa Alegre, S.A. de C.V.	-	2,379,977
Hotelera Río Sonora, S.A. de C.V.	-	(539,641)
Hotel Pitic, S.A. de C.V.	-	11,146
Hotel Nainari, S.A. de C.V.	-	5,166
Operadora Costa Alegre, S.A. de C.V.	-	1,796
Condominios Puerto Vallarta, S.A. de C.V.	-	202
	<u>(\$1,576,977)</u>	<u>(\$40,821,354)</u>

Las operaciones celebradas con compañías afiliadas al 31 de diciembre, fueron como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>1999</u>	<u>1998</u>
Ingresos:		
Venta de acciones	\$23,430,192	\$ -
Intereses	26,670	1,307,293
Otros	<u>-</u>	<u>5,538,882</u>
Egresos:		
Intereses	\$4,147,912	\$1,566,523
Servicios administrativos	-	1,954,194
Renta de edificios	-	3,818,540
Otros	<u>-</u>	<u>1,428,255</u>

NOTA 6. CONTINGENTE

Al 31 de diciembre de 1999 y 1998, la Compañía se encuentra gravada de la siguiente manera: como deudor directo con Banco Inverlat, S.A., por crédito con valor de \$8,425,000 dólares, tiene también crédito por obligaciones hipotecarias con un valor de \$17,268,565. Es deudor solidario en los créditos de las Empresas Hoteles Costa Alegre, S.A. de C.V., Hotel Pitic, S.A. de C.V., Hotelera de Nogales, S.A. de C.V. y Hotel Nainari, S.A. de C.V.

NOTA 7. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 1999 y 1998, el capital social de la Compañía se integra como sigue:

El capital social fijo se encuentra representado por 10,000,000 acciones comunes con un valor nominal de diez centavos cada una.	\$ 1,000,000
El capital social variable se encuentra representado por 332,002,510 acciones comunes con valor nominal de diez centavos cada una.	<u>33,200,250</u>
Aportación histórica	\$ 34,200,250
Actualización	<u>147,856,581</u>
Total capital social	<u>\$182,056,831</u>

NOTA 8. IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y AL ACTIVO

a) Las utilidades acumuladas están sujetas en caso de distribución (en efectivo o en bienes) al pago del Impuesto sobre la renta, el cual será a cargo de la Compañía y se considerará pago definitivo. Conforme lo siguiente:

- Cuando no provengan de la cuenta de utilidad fiscal neta o reinvertida causarán el 35%.
- Cuando provengan de la cuenta de utilidad fiscal neta o reinvertida la tasa será del 5%. Para la utilidad fiscal reinvertida generada en 1999 la tasa será del 3%.
- No se causará impuesto alguno cuando provengan del saldo de la cuenta de utilidad fiscal neta; y para uso de esta última, primeramente se deberá agotar el saldo de la cuenta de utilidad fiscal neta reinvertida.

En 1999 y 1998 se decretaron dividendos por \$ - y \$56,155,000, respectivamente.

b) A partir de 1999, el decreto de dividendos estará sujeto al resultado que se obtenga de aplicar a la utilidad del ejercicio anterior, la mecánica acordada por los accionistas para tal efecto.

c) Al 31 de diciembre de 1999 la Compañía tiene pérdidas fiscales -actualizadas- de ejercicios anteriores, pendientes de ser amortizadas, como sigue:

<u>Año en que se originó la pérdida</u>	<u>Monto actualizado</u>	<u>Año en el que vence el plazo para su amortización</u>
1994	\$28,425,542	2004
1995	1,756,286	2005
1997	2,545,370	2007
1998	<u>5,528,887</u>	2008

d) En 1999 se modificó la tasa de impuesto sobre la renta, establecido como tasa general el 35% e implementando un esquema de diferimiento por reinversión de utilidades, aplicando la tasa del 30% a las utilidades fiscales reinvertidas, y en el ejercicio en que estas últimas se decretaron como dividendos se pagará el restante 5% de impuesto. La tasa aplicable para las utilidades reinvertidas en 1999 fue del 32% en lugar del 30%, la tasa general de impuesto en 1998, ascendió al 34%.

e) La Compañía no causó impuesto sobre la renta, por lo que el impuesto al activo se llevó

directamente a resultados por \$360,975 a valores históricos. A la fecha de los estados financieros existen \$785,929 de impuesto al activo, por el cual se podrá solicitar devolución dentro de los diez ejercicios siguientes, previa actualización, siempre y cuando el impuesto sobre la renta sea mayor al impuesto al activo en cualquiera de esos ejercicios.

- f) Beneficios por amortización de pérdida, en 1999 se amortizaron pérdidas fiscales de ejercicios anteriores por \$23,026,845, disminuyendo el impuesto sobre la renta en \$8,059,396.

#### NOTA 9. SITUACION LABORAL

Al 31 de diciembre de 1999 y 1998, la Compañía no tiene empleados, consecuentemente no tiene contingencias de orden laboral, ni participa de utilidades a los trabajadores.

#### NOTA 10. MONEDA EXTRANJERA

Al 31 de diciembre se tiene activos y pasivos en dólares estadounidenses como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>1999</u>	<u>1998</u>
Activo circulante	94,118	-
Pasivo circulante	<u>(14,092,381)</u>	<u>(13,184,373)</u>
Posición neta pasiva en moneda extranjera	<u>(13,998,263)</u>	<u>(13,184,373)</u>

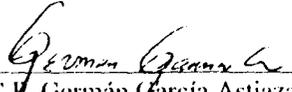
Al 31 de diciembre de 1999 y 1998, el tipo de cambio equivalente a pesos era de \$9.5222 y \$9.9395 por dólar, respectivamente; al 18 de febrero de 2000 fecha de emisión de estos estados financieros, el tipo de cambio es de \$9.3905 por dólar.

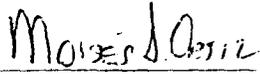
La Compañía no cuenta con instrumentos de protección contra riesgos cambiarios.

#### NOTA 11- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS:

A partir del 1º de enero de 2000 la Compañía adoptará las disposiciones del Boletín D-4 revisado, "Tratamiento Contable del Impuesto sobre la Renta, del Impuesto al Activo y de la participación de los trabajadores en la utilidad". Este Boletín cambia de manera importante el tratamiento contable del impuesto sobre la renta, eliminando el enfoque anterior, conocido como el método de pasivo con enfoque parcial, y estableciendo en su lugar el método de activos y pasivos con enfoque integral. Bajo este método se reconoce, en principio, un impuesto diferido para todas las diferencias entre los valores contables y fiscales de los activos y pasivos.

De acuerdo con el Boletín, el efecto acumulado al 1º de enero de 2000 se aplicará directamente al capital contable. A la fecha de emisión de estos estados financieros no se ha cuantificado dicho efecto.

  
C. J. Germán García Astiazarán  
Director Administrativo

  
Sr. Moisés A. Ortiz Castillo  
Contador

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

PricewaterhouseCoopers, S. C.  
Torre Hermosillo  
Blvd. Kino 309, Piso 10  
Col. Country Club  
C.P. 83010 Hermosillo, Sonora  
Teléfono (62) 89 0202  
Fax (62) 89 0200

A la Asamblea de Accionistas de Valle Grande, S.A. de C.V.:

18 de febrero de 2000

Hemos examinado los balances generales consolidados de Valle Grande, S.A. de C.V. y subsidiarias, al 31 de diciembre de 1999 y 1998, y los estados consolidados de resultados, de cambios en la inversión de los accionistas y de cambios en la situación financiera, que le son relativos, por los años que terminaron en esas fechas. Dichos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos con base en nuestra auditoría.

Nuestros exámenes fueron realizados de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, las cuales requieren que la auditoría sea planeada y realizada de tal manera que permita obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no contienen errores importantes, y de que están preparados de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados. La auditoría consiste en el examen, con base en pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones de los estados financieros; asimismo, incluye la evaluación de los principios de contabilidad utilizados, de las estimaciones significativas efectuadas por la Administración y de la presentación de los estados financieros tomados en su conjunto. Consideramos que nuestros exámenes proporcionan una base razonable para sustentar nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Valle Grande, S.A. de C.V. y subsidiarias, al 31 de diciembre de 1999 y 1998, y los resultados de sus operaciones, los cambios en la inversión de sus accionistas y los cambios en la situación financiera, por los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados.

PricewaterhouseCoopers,

  
Juan Luis Patiño  
Contador Público

VALLE GRANDE, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIASBALANCES GENERALES CONSOLIDADOSPesos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 1999

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>1999</u>	<u>1998</u>
<u>Activo</u>		
<b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>		
Efectivo	\$ 1,335,126	\$ 3,369,878
Documentos y cuentas por cobrar (Nota 3)	5,892,361	12,317,251
Compañías afiliadas (Nota 4)	7,412,174	264,698
Pagos anticipados	<u>797,877</u>	<u>1,136,399</u>
Suma el activo circulante	15,437,538	17,088,226
INVERSION EN ACCIONES DE AFILIADAS (Nota 5)	13,586,786	18,436,728
DERECHOS FIDEICOMISARIOS	88,110,320	79,066,708
INVERSION EN OTRAS ACCIONES (Nota 6)	4,268,427	4,817,064
PROPIEDADES Y EQUIPO, Neto (Notas 7 y 8)	<u>588,717,765</u>	<u>620,146,911</u>
Suma el activo	<u>\$710,120,836</u>	<u>\$739,555,637</u>
<u>Pasivo</u>		
<b>A CORTO PLAZO:</b>		
Documentos por pagar (Nota 8)	\$254,027,689	\$298,405,272
Intereses por pagar	143,519,412	133,156,130
Acreedores diversos	10,965,920	41,865,517
Impuestos por pagar	<u>4,140,494</u>	<u>8,802,532</u>
Suma el pasivo a corto plazo	412,653,515	482,229,451
<b>A LARGO PLAZO:</b>		
Provisión para prima de antigüedad (Nota 2e)	<u>152,298</u>	<u>-</u>
Suma el pasivo	<u>412,805,813</u>	<u>482,229,451</u>
PARTICIPACION MINORITARIA	<u>805,389</u>	<u>728,802</u>
<u>Capital contable</u>		
CAPITAL SOCIAL (Nota 9)	<u>182,056,831</u>	<u>182,056,831</u>
PRIMA EN SUSCRIPCION DE ACCIONES	<u>4,150,027</u>	<u>4,150,027</u>
EXCESO EN LA ACTUALIZACION DEL CAPITAL	<u>439,886,074</u>	<u>439,886,074</u>
<b>(PERDIDAS) UTILIDADES ACUMULADAS:</b>		
De años anteriores	(369,495,548)	(312,404,314)
Neta del año	39,912,250	(57,091,234)
	<u>(329,583,298)</u>	<u>(369,495,548)</u>
Suma el capital contable	<u>296,509,634</u>	<u>256,597,384</u>
Suma el pasivo y el capital contable	<u>\$710,120,836</u>	<u>\$739,555,637</u>

Las doce notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

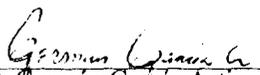
*German Garcia*  
C. Germán García Astiazarán  
Director Administrativo

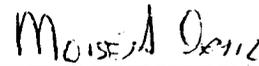
*Moisés A. Ortiz*  
Sr. Moisés A. Ortiz Castillo  
Contador

VALLE GRANDE, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIASESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS

	<u>Pesos de poder adquisitivo del</u> <u>31 de diciembre de 1999</u>	
	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	<u>1999</u>	<u>1998</u>
INGRESOS:		
Arrendamiento	\$50,626,077	\$ 4,568,784
Servicios	13,725,288	-
Habitaciones	-	78,585,202
Alimentos y bebidas	-	43,602,319
Otros	-	810,724
	<u>64,351,365</u>	<u>127,567,029</u>
COSTOS Y GASTOS:		
Costo de venta y gastos de operación	32,853,700	73,289,825
Gastos de administración	<u>1,839,091</u>	<u>37,279,839</u>
	<u>34,692,791</u>	<u>110,569,664</u>
Utilidad de operación	<u>29,658,574</u>	<u>16,997,365</u>
DEPRECIACION	<u>23,694,936</u>	<u>21,702,033</u>
COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO:		
Gastos financieros, Neto	35,979,331	52,629,978
(Utilidad) pérdida cambiaria, Neto	(14,452,292)	70,221,697
Utilidad por posición monetaria	<u>(48,894,810)</u>	<u>(57,362,309)</u>
	<u>(27,367,771)</u>	<u>65,489,366</u>
OTROS INGRESOS, Neto	<u>8,297,293</u>	<u>18,597,272</u>
UTILIDAD EN VENTA DE ACCIONES	<u>1,401,567</u>	<u>-</u>
Utilidad (pérdida) antes de provisiones para impuestos, participación de utilidades a los trabajadores y partici- pación en los resultados de subsidiarias	<u>43,030,269</u>	<u>(51,596,762)</u>
PROVISIONES PARA (Nota 10):		
Impuesto sobre la renta	16,080,922	7,473,487
Beneficio fiscal por amortización de pérdidas fiscales	(16,080,922)	(7,473,487)
Impuesto al activo	3,273,492	2,932,888
Participación de utilidades a los trabajadores	-	1,961,274
	<u>3,273,492</u>	<u>4,894,162</u>
Utilidad (pérdida) antes de participación en los resultados de subsidiarias	<u>39,756,777</u>	<u>(56,490,924)</u>
PARTICIPACION EN LOS RESULTADOS DE SUBSIDIARIAS NO CONSOLIDADAS	<u>155,473</u>	<u>(600,310)</u>
Utilidad (pérdida) neta del año	<u>\$39,912,250</u>	<u>(\$57,091,234)</u>

Las doce notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

  
C.P. Germán García Astiázarán  
Director Administrativo

  
Sr. Moisés A. Ortiz Castillo  
Contador

VALLE GRANDE. S.A. DE C.V.

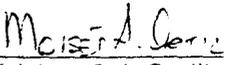
ESTADOS DE CAMBIOS EN LA INVERSION DE LOS ACCIONISTAS

Pesos de poder adquisitivo del  
31 de diciembre de 1999

	Capital social (Nota 7)	Prima en suscrip- ción de acciones	Exceso en la actualización del capital	(Pérdidas) utilidades acumuladas	
				De años anteriores	Neta del año
Saldos al 31 de diciembre de 1997	\$182,056.831	\$4,150,027	\$435,584,686	(\$275,154,769)	\$18,905,455
Traspaso de resultados				18,905,455	(18,905,455)
Registro de la actualización del año			4,301,388		
Aplicación a resultados de ejercicios anteriores por concepto de dividendos				(56,155,000)	
Pérdida neta del año					(57,091,234)
Saldos al 31 de diciembre de 1998	<u>\$182,056,831</u>	<u>\$4,150,027</u>	<u>\$439,886,074</u>	<u>(\$312,404,314)</u>	<u>(\$57,091,234)</u>
Traspaso de resultados				(57,091,234)	57,091,234
Utilidad neta del año					39,912,250
Saldos al 31 de diciembre de 1999	<u>\$182,056,831</u>	<u>\$4,150,027</u>	<u>\$439,886,074</u>	<u>(\$369,495,548)</u>	<u>\$39,912,250</u>

Las once notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

  
C.P. Germán García Astiazarán  
Director Administrativo

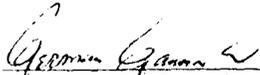
  
Sr. Moisés A. Ortiz Castillo  
Contador

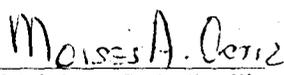
VALLE GRANDE, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIASESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN LA SITUACION FINANCIERA

Pesos de poder adquisitivo del  
31 de diciembre de 1999

	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	<u>1999</u>	<u>1998</u>
<b>OPERACION:</b>		
Utilidad (pérdida) neta del año	\$39,912,250	(\$57,091,234)
Cargos a resultados que no requirieron de la utilización de recursos-		
Participación en los resultados de subsidiarias	(155,473)	600,310
Depreciación y amortización	<u>23,694,936</u>	<u>21,723,354</u>
	63,451,713	(34,767,570)
Recursos generados por (utilizados en)		
Cuentas por cobrar	6,424,890	5,591,369
Compañías afiliadas	(7,147,476)	-
Inventarios	-	2,942,863
Otros activos	338,522	1,033,905
Gastos de emisión y colocación de obligaciones	-	25,289
Derechos fideicomisarios	(9,043,612)	-
Cuentas e impuestos por pagar	(35,561,635)	491,378
Intereses por pagar	<u>10,363,282</u>	<u>37,617,033</u>
Recursos generados por la operación	<u>28,825,684</u>	<u>12,934,267</u>
<b>FINANCIAMIENTO:</b>		
Documentos por pagar	(44,377,583)	6,937,167
Pago de dividendos	-	<u>(56,155,000)</u>
Recursos aplicados en actividades de financiamiento	<u>(44,377,583)</u>	<u>(49,217,833)</u>
<b>INVERSION:</b>		
Propiedades y equipo	7,963,095	26,551,510
Inversión en acciones de afiliadas	<u>5,554,052</u>	-
Recursos utilizados en actividades de inversión	<u>13,517,147</u>	<u>26,551,510</u>
<b>EFFECTIVO:</b>		
Disminución en el año	(2,034,752)	(9,732,056)
Saldos al principio del año	<u>3,369,878</u>	<u>13,101,934</u>
Saldos al final del año	<u>\$ 1,335,126</u>	<u>\$ 3,369,878</u>

Las doce notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

  
C.P. Germán García Astiazarán  
Director Administrativo

  
Sr. Moisés A. Ortiz Castillo  
Contador

VALLE GRANDE, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS  
NOTAS SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999 Y 1998

(Cifras monetarias expresadas en pesos de poder  
adquisitivo del 31 de diciembre de 1999, excepto tipos de cambio)

NOTA 1- ACTIVIDAD DE LA EMPRESA:

- a) La empresa fue constituida el 21 de agosto de 1972, su actividad principal es la de promover y fomentar el desarrollo industrial, comercial y turístico y la adquisición, enajenación, custodia y cualesquier otro acto jurídico que tenga por objeto acciones, certificados de participación, bonos, obligaciones, partes sociales y toda clase de títulos valor emitidos por sociedades mexicanas, así como prestar toda clase de servicios y efectuar estudios de promoción, ampliación o reestructuración destinados exclusivamente a las sociedades de las que sea propietaria de acciones o para aquella en que tenga el propósito de tener cualquier participación social.
- b) Bases de consolidación- Los estados financieros consolidados de Valle Grande, S.A. de C.V., incluyen las cifras de las empresas subsidiarias que a continuación se menciona.

Hoteles Valle Grande, S.A. de C.V.  
Hoteles Costa Alegre, S.A. de C.V.  
Hotel Pitic, S.A. de C.V.  
Hotel Nainari, S.A. de C.V.  
Hotelería de Nogales, S.A. de C.V.  
Condominios Puerto Vallarta, S.A. de C.V.  
Prestadora de Servicios Costa Alegre, S.A. de C.V.

Los saldos y operaciones de importancia realizadas entre estas compañías, han sido eliminadas en la consolidación.

- c) Subsidiarias no consolidadas- No se incluyen las cifras de las siguientes subsidiarias Delfín Vacation Club, S.A. de C.V., Operadora Costa Alegre, S.A. de C.V. y Hotelería Río Sonora, S.A. de C.V., en virtud de encontrarse en proceso de desincorporación.

NOTA 2 - POLITICAS CONTABLES:

A continuación se resumen las principales políticas contables seguidas por la Compañía, las cuales están de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados y que se observaron para la preparación de los estados financieros:

- a) Unidad monetaria- Las cifras de los estados financieros están expresadas en pesos.
- b) Actualización- Los estados financieros, reconocen los efectos de la inflación en la información financiera, tal como lo requieren los principios de contabilidad generalmente aceptados, de acuerdo con las siguientes políticas:
1. Los estados financieros se actualizan con base en el Boletín B-10 y sus documentos de adecuaciones, en consecuencia, todos los rubros de los estados financieros están expresados en pesos constantes del último ejercicio (31 de diciembre de 1999).
  2. Inmuebles, mobiliario y equipo- Se registran al costo de adquisición, actualizados de acuerdo a las disposiciones del Quinto Documento de Adecuaciones al Boletín B-10 (Modificado) emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, que requiere que el avalúo practicado por peritos independientes sobre la base de valor neto de la reposición, de

inmuebles, maquinaria y equipo del 31 de diciembre de 1995 y las adquisiciones posteriores, en lo sucesivo se actualicen usando factores derivados del INPC.

3. Depreciación- Se calcula por el método de línea recta con base en el valor actualizado de los activos y en las vidas útiles de los bienes, determinados por peritos independientes. Las vidas útiles de los activos son:

	Vidas útiles remanentes
Edificios	46
Equipo de transporte	7
Mobiliario y equipo	<u>17</u>

Las reparaciones y el mantenimiento se cargan a los resultados conforme se incurren. Las mejoras mayores se capitalizan. La utilidad o pérdida en la venta o registro de activos se reconoce en resultados en otros ingresos (gastos).

4. Capital social y pérdidas acumuladas- Se actualizan utilizando el Índice Nacional de Precios al Consumidor que publica el Banco de México, a partir de las fechas en que hicieron las aportaciones los accionistas y del año en que se generaron las pérdidas.
5. Exceso en la actualización del Capital- Comprende el resultado por tenencia de activos no monetarios y el resultado por posición monetaria inicial que representa el efecto que ha producido la inflación sobre los activos y pasivos monetarios. El resultado por posición monetaria correspondiente al ejercicio, es aplicado al costo integral de financiamiento.
- c) Inversión en acciones de afiliadas- La inversión en Hotelera Rio Sonora, S.A. de C.V. se registra a su costo de adquisición y se actualiza a través del INPC que publica el Banco de México y la inversión en Operadora Costa Alegre, S.A. de C.V., se registra a su costo de adquisición y se actualiza a través del método de participación, tomando como base los estados financieros reexpresados de dicha compañía.
- d) Inversiones en valores- Las inversiones en valores negociables se valúan a su valor de mercado, este saldo se encuentra representado por la adquisición de acciones del Grupo financiero Inverlat, S.A. de C.V., las cuales se otorgaron en prenda mercantil, como garantía del crédito concedido por Inverlat, S.A., por \$6,935,000 dólares americanos, descrito en la Nota 8.
- e) Obligaciones de carácter laboral- Los pagos por concepto de indemnizaciones por despido y primas de antigüedad, se cargan a la reserva constituida para tal efecto, en el momento en que se efectúan. Al cierre del ejercicio se tiene constituida una provisión para primas de antigüedad calculada sin bases actuariales, que ascienden a \$152,298, la cual se considera suficiente.
- f) Valuación de operaciones en moneda extranjera- Los activos y pasivos en moneda extranjera se valúan al tipo de cambio de la fecha del balance. Las diferencias en cambios resultantes de la conversión de saldos en moneda extranjera, se aplican a los resultados del ejercicio y forman parte del costo integral de financiamiento.

NOTA 3 - CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES, NETO:

Las cuentas por cobrar al 31 de diciembre, se integran como sigue:

	31 de diciembre de	
	1999	1998
Clientes	\$4,805,638	\$ 9,114,800
Otros deudores	5,213,532	6,931,274
Impuesto al valor agregado acreditable y otros impuestos	<u>70,266</u>	<u>1,366,167</u>
	10,089,436	17,412,241
Menos- Estimación para cuentas incobrables	<u>4,197,075</u>	<u>5,094,990</u>
	<u>\$5,892,361</u>	<u>\$12,317,251</u>

NOTA 4 - COMPAÑIAS AFILIADAS:

Los saldos de cuentas por cobrar y por pagar a compañías afiliadas al 31 de diciembre, se integran como sigue:

	31 de diciembre de	
	1999	1998
Cuentas por cobrar:		
Operadora Costa Alegre, S.A. de C.V.	\$4,615,141	(\$2,351,483)
Corporativo Hotelero, S.A. de C.V.	1,377,621	-
Prestadora de Servicios Turísticos de Obregón, S.A. de C.V.	1,342,150	-
Inversiones Turísticas Valle Grande, S.A. de C.V.	773,361	(396,779)
Servitur de Hermosillo, S.A. de C.V.	208,314	-
Servitur de Cajeme, S.A. de C.V.	98,015	-
Delfin Vacation Club, S.A. de C.V.	(1,002,428)	2,407,199
Hotelera Río Sonora, S.A. de C.V.	-	605,761
	<u>\$7,412,174</u>	<u>\$ 264,698</u>

NOTA 5 - INVERSION EN ACCIONES DE AFILIADAS:

La inversión en acciones de compañías afiliadas al 31 de diciembre, se integran como sigue:

	% de	Valor total de	
	Partici	-----	
	pación	1999	1998
Hotelera Río Sonora, S.A. de C.V.	100.00	\$12,746,674	\$12,746,687
Operadora Costa Alegre, S.A. de C.V.	100.00	839,109	5,689,848
Otras empresas del Grupo	-	<u>1,003</u>	<u>193</u>
		<u>\$13,586,786</u>	<u>\$18,436,728</u>

NOTA 6- INVERSION EN OTRAS ACCIONES:

La inversión en acciones al 31 de diciembre, se integra como sigue:

	31 de diciembre de	
	1999	1998
Grupo Financiero Inverlat, S.A.	<u>\$4,268,427</u>	<u>\$4,817,064</u>

NOTA 7 - INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO, NETO:

Los inmuebles, maquinaria y equipo al 31 de diciembre, se integran como sigue:

	31 de diciembre de	
	1999	1998
Tarrenos	\$264,354,308	\$264,349,340
Edificios y construcciones	379,772,007	378,325,450

Equipo de transporte	5,311,597	7,311,091
Mobiliario y equipo	107,961,659	109,234,428
Construcciones en proceso	-	4,456
	<u>\$757,399,571</u>	<u>\$759,224,765</u>
Menos- Depreciación acumulada	<u>168,681,806</u>	<u>139,077,854</u>
	<u>\$588,717,765</u>	<u>\$620,146,911</u>

La depreciación y amortización de los activos, por 1999 y 1998, ascendió a \$23,694,936 y \$21,723,354, respectivamente, la cual fue cargada a los resultados del ejercicio.

NOTA 8 - DOCUMENTOS POR PAGAR:

Los documentos por pagar al 31 de diciembre, se integran como sigue:

<u>Concepto</u>	<u>Venci- mien- tos</u>	<u>Amor- tiza- ción</u>	<u>Tasa anual de interés</u>	<u>31 de diciembre de</u>	
				<u>1999</u>	<u>1998</u>
- Banco Inverlat, S.A.					
Créditos en moneda extranjera con garantía hipotecaria (1)	Hasta 2009	Tri- mes- tral	Libor + 6.5 hasta libor + 7.5 puntos	\$221,698,609	\$259,799,879
- Obligacionistas (2)	21- nov- 1999	Tri- mes- tral	Lider	17,268,565	19,394,325
- Fideicomiso Río Sonora garantía hipotecaria (3)	31- dic- 1995	Al ven- cimiento	-	6,464,370	7,578,303
- Banco Santander Mexicano, S.A. crédito en moneda extranjera	5- dic- 1996	Semes- trales	Prime + 6 puntos	1,573,544	1,844,694
- Eduardo Aviña Batiz y Socios. Crédito por la adquisición de acciones	15- may- 2000	Anua- les	-	3,441,459	5,391,940
- Banca Serfin, S.A	-	-	-	2,900,000	3,256,990
- Otros				<u>681,142</u>	<u>1,139,141</u>
				<u>\$254,027,689</u>	<u>\$298,405,272</u>

- (1) Estos créditos obtenidos con Banco Inverlat, S.A. se encuentran en litigio. El objetivo de la Compañía es obtener la condonación total de intereses ordinarios y moratorios e incluso una parte del capital, a este respecto los abogados de la Compañía estiman que habrán de lograrse estos objetivos y que se obtendrá del Banco las quitas pretendidas.

El crédito fue suscrito en octubre de 1994 y el banco otorgó un período de gracia por los primeros dos años.

Desde 1996, la Compañía no ha efectuado sus pagos a cuenta de amortizaciones e intereses vencidos, lo cual pudiera generar que la totalidad de los créditos fueran exigibles al corto plazo según lo acordado en las cláusulas del contrato de dichos créditos.

- (2) El saldo de obligacionistas corresponde a la emisión de 100,000 obligaciones hipotecarias nominativas, con valor nominal de \$172.6856481 cada una, con vencimiento al mes de noviembre de 1999, a una tasa de interés variable.

Las obligaciones se amortizarán en un solo pago el 21 de noviembre de 1999, según acuerdo autorizado en asamblea de obligacionistas el 27 de mayo de 1998.

Los intereses derivados de esta emisión se pagan en forma mensual, habiéndose cubierto el último de ellos en junio de 1998.

Como garantía se otorgó en hipoteca los bienes inmuebles propiedad de Hotel Nainari, S.A. de C.V. (subsidiaria); adicionalmente se establecen limitaciones a la estructura financiera y corporativa de la emisora.

- (3) Como garantía del crédito en dólares a favor del Fideicomisario Río Sonora, se constituye hipoteca sobre el terreno propiedad de la Compañía, ubicado en el Vado del Río, en Hermosillo, Sonora.

#### NOTA 9- CAPITAL SOCIAL:

Al 31 de diciembre de 1999 y 1998 el capital social de la compañía se integra como sigue:

El capital social fijo se encuentra representado por 10,000,000 acciones comunes con un valor nominal de diez centavos cada una.	\$ 1,000,000
El capital social variable se encuentra representado por 332,002,510 acciones comunes con valor nominal de diez centavos cada una.	<u>33,200,250</u>
Aportación histórica	\$ 34,200,250
Actualización	<u>147,856,581</u>
Total capital social	<u>\$182,056,831</u>

#### NOTA 10 - IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y AL ACTIVO:

- a) Las utilidades acumuladas están sujetas en caso de distribución (en efectivo o en bienes) al pago del impuesto sobre la renta, el cual será a cargo de la Compañía y se considerará pago definitivo, conforme lo siguiente:

- Cuando no provengan de la cuenta de utilidad fiscal neta o reinvertida causarán el 35%
- Cuando provengan de la cuenta de utilidad fiscal neta o reinvertida la tasa será del 5%. Para la utilidad fiscal reinvertida generada en 1999 la tasa será del 3%
- No se causará impuesto alguno cuando provengan del saldo de la cuenta de utilidad fiscal neta; y para hacer uso de esta última, primeramente se deberá agotar el saldo de la cuenta de utilidad fiscal neta reinvertida.

En 1998 se decretaron dividendos por \$56,155,000.

- b) A partir de 1999, el decreto de dividendos estará sujeto al resultado que se obtenga de aplicar a la utilidad del ejercicio anterior, la mecánica acordada por los accionistas para tal efecto.
- c) Al 31 de diciembre de 1999 las Compañías tienen pérdidas fiscales -actualizadas- de ejercicios anteriores, pendientes de ser amortizadas, como sigue:

<u>Año en que se originó la pérdida</u>	<u>Monto actualizado</u>	<u>Año en el que vence el plazo para su amortización</u>
1994	58,010,809	2004
1995	24,186,196	2005
1996	246,861	2006
1997	2,654,564	2007
1998	5,607,053	2008
1999	<u>151,832</u>	2009

- d) En 1999 se modificó la tasa de impuesto sobre la renta, estableciendo como tasa general el 35% e implementando un esquema de diferimiento por reinversión de utilidades, aplicando la tasa del 30% a las utilidades fiscales reinvertida, y en el ejercicio en que estas últimas se decretaron como dividendos se pagará el restante 5% de impuesto. La tasa aplicable para las utilidades reinvertidas en 1999 fué del 32% en lugar del 30%, la tasa general de impuesto en 1998, ascendió al 34%.
- e) La Ley del Impuesto al Activo establece que, cuando en el ejercicio se obtenga impuesto sobre la renta acreditable en exceso del impuesto al activo, los contribuyentes podrán solicitar la devolución del impuesto actualizado que hubiera pagado en alguno de los diez ejercicios anteriores. La recuperación en el ejercicio no podrá ser mayor a la diferencia; la Compañía no causó ISR, en estas condiciones, al 31 de diciembre de 1999 y 1998 se causó IMPAC por \$3,273,492 y \$2,932,888, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 1999, la Compañía tiene un monto por recuperar de \$7,277,153, a su valor histórico, de impuesto al activo, impuesto que es susceptible de recuperar en los términos indicados y se analiza como sigue:

- f) Beneficio por amortización de pérdidas, en 1999 se amortizaron pérdidas fiscales de ejercicios anteriores por \$45,793,660 (\$21,980,844 en 1998), disminuyendo el impuesto sobre la renta en \$16,080,922 (\$7,473,487 en 1998).

NOTA 11 - MONEDA EXTRANJERA:

Al 31 de diciembre se tienen activos y pasivos en dólares estadounidenses como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>1999</u>	<u>1998</u>
Activo circulante	108,306	70,108
Pasivo circulante	(35,902,272)	(36,144,381)
Posición neta (pasiva) en moneda extranjera	(35,793,966)	(36,074,273)

Al 31 de diciembre de 1999 y 1998, el tipo de cambio equivalente a pesos era de \$9.5222 y \$9.9395 por dólar, respectivamente; al 18 de febrero de 2000 fecha de emisión de estos estados financieros, el tipo de cambio es de \$9.3905 por dólar.

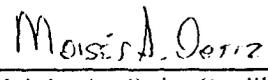
La Compañía no cuenta con instrumentos de protección contra riesgos cambiarios.

NOTA 12- NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS

A partir del 1º de enero de 2000 la Compañía adoptará las disposiciones del Boletín D-4 revisado, "Tratamiento Contable del Impuesto sobre la Renta, del Impuesto al Activo y de la participación de los trabajadores en la utilidad". Este Boletín cambia de manera importante el tratamiento contable del impuesto sobre la renta, eliminando el enfoque anterior, conocido como el método de pasivo con enfoque parcial, y estableciendo en su lugar el método de activos y pasivos con enfoque integral. Bajo este método se reconoce, en principio, un impuesto diferido para todas las diferencias entre los valores contables y fiscales de los activos y pasivos.

De acuerdo con el Boletín, el efecto acumulado al 1º de enero de 2000 se aplicará directamente al capital contable. A la fecha de emisión de estos estados financieros no se ha cuantificado dicho efecto.

-----  
  
 C.J. Germán García Astizarán  
 Director Administrativo

-----  
  
 Moisés A. Ortiz Castillo  
 Contador