



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
VALLE GRANDE, S.A. DE C.V.
VALLE GRANDE, S.A. DE C.V. y SUBSIDIARIAS
Estados Financieros 1995 y 1994

TOMO CLX
HERMOSILLO, SONORA

NUMERO 26 SECC. II
LUNES 29 DE SEPTIEMBRE DE 1997



**Sotomayor
Elías, S.C.**

CONTADORES PUBLICOS

Bld. Navarrete No. 76-1
Col. Valle Escondido
83200 Hermosillo, Sonora.Tels. 17-45-78 17-45-85
17-45-92
Fax (91-62) 12-61-91P.O. Box 2492
85628 Nogales, Az.**A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE
VALLE GRANDE, S.A. DE C.V.**

Hemos examinado el Balance General de **VALLE GRANDE, S.A. DE C.V.**, al 31 de Diciembre de 1995 y 1994, y los Estados de Resultados, de Variaciones en el Capital Contable y de Cambios en la Situación Financiera que les 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 consistió 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 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 1995 y 1994, y los Resultados de sus operaciones, las Variaciones en el Capital Contable y los Cambios en la Situación Financiera por los períodos que terminaron en esas fechas de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados.

Previamente hemos examinado los estados financieros del ejercicio anterior, habiendo emitido opinión sobre los mismos con fecha 30 de Marzo de 1995.

**DESPACHO SOTOMAYOR ELIAS, S.C.- Contadores Públicos.- C.P. RODRIGO SOTOMAYOR ELIAS.-
RUBRICA.-**

Marzo 16, 1996.-

.....

ESTADO 1

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

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1995 Y 1994

EXPRESADO EN PESOS DE PODER ADQUISITIVO DEL MES DE DICIEMBRE DE 1995

		<u>1 9 9 5</u>	<u>1 9 9 4</u>
A C T I V O			
Circulante			
Efectivo	2) \$	87,518	\$ 2,540,710
Cuentas por cobrar	3)	412,622	561,257
Cuentas intercompañías	8)	23,040,359	2,034,460
		<hr/>	<hr/>
		23,540,499	5,136,427
Fijo			
Inversión en acciones	4)	7,078,894	13,598,282
Inversiones en subsidiarias	5)	248,775,659	223,677,118
		<hr/>	<hr/>
		255,854,553	237,275,400
Diferido			
Gastos de emisión y colocación de Obligaciones (Neto)	6)	75,937	115,394
TOTAL ACTIVO		279,470,989	242,527,221
		=====	=====
PASIVO			
Circulante			
Documentos y cuentas por pagar	7)	19,021,123	14,189,607
Fijo			
Documentos por pagar	9)	69,341,921	58,547,339
Obligacionistas	10)	12,002,122	15,196,000
		<hr/>	<hr/>
		81,344,043	73,743,339
TOTAL PASIVO		100,365,166	87,932,946
CAPITAL			
Capital social fijo y variable	11)	92,500,039	55,342,780
Exceso en la actualización del Capital	12)	237,810,255	193,705,366
Prima en venta de acciones		2,108,561	2,108,561
Reserva Legal		2,560,017	2,560,017
Resultado de ejercicio anteriores		(138,959,600)	10,736,679
Resultado del ejercicio		(16,913,449)	(109,859,128)
TOTAL CAPITAL		179,105,823	154,594,275
TOTAL PASIVO Y CAPITAL		\$ 279,470,989	\$ 242,527,221
		=====	=====

Las notas que se acompañan, forman parte integrante de los estados financieros.

Director Administrativo.- C.P. GERMAN GARCIA ASTIAZARAN.- RUBRICA.- Contador.- C.P. MARTIN LAGARDA ESQUER.- RUBRICA.-

Marzo 16, 1996.-



ESTADO 2

VALLE GRANDE, S.A. DE C.V.
ESTADO DE RESULTADOS POR EL PERIODO COMPRENDIDO DEL 01 DE ENERO AL 31
DE DICIEMBRE DE 1995 Y 1994
EXPRESADO EN PESOS DE PODER ADQUISITIVO DEL MES DE DICIEMBRE DE 1995

	<u>1 9 9 5</u>	<u>1 9 9 4</u>
INGRESOS		
Otros ingresos	\$ 17,833 349	\$ 46
GASTOS		
Gastos de administración	<u>457,297</u>	<u>234,892</u>
RESULTADOS DE OPERACION	17,376,052	(234,846)
Costo integral de financiamiento 13)	(<u>15,493,415</u>)	(<u>24,402,070</u>)
RESULTADO POR OPERACIONES CONTINUAS	1,882,637	(24,636,916)
Participación en resultados de subsidiarias	(18,796,086)	(51,890,360)
Partida en venta de acciones	0	(33,331,852)
RESULTADO NETO	\$ (16,913,449)	\$ (109,859,128)
	=====	=====

Las notas que se acompañan, forman parte integrante de los estados financieros.

Director Administrativo.- C.P. GERMAN GARCIA ASTIAZARAN.- RUBRICA.- Contador.- C.P. MARTIN LAGARDA ESQUER.- RUBRICA.-

Marzo 16, 1996.



ESTADO 3

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

ESTADO DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE POR EL PERIODO
 COMPRENDIDO DEL 1o. DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1995 Y 1994
 EXPRESADO EN PESOS DE PODER ADQUISITIVO DEL MES DE DICIEMBRE DE 1995

	<u>1 9 9 5</u>	<u>1 9 9 4</u>
CAPITAL SOCIAL FIJO Y VARIABLE		
Saldo al inicio del ejercicio	\$ 55,342,780	\$ 44,412,956
- Incremento al capital social		10,929,824
- Aportación al capital por Empresas Tapia Gamez al fusionarse	15,351,252	0
- Disminución del capital al redimirse las acciones por inversión en - Valle Grande, S.A. de C.V., de las cuales era tenedora la fusionada.	(13,820,036)	
- Capitalización de una parte del -- exceso en la actualización del capital, según acuerdo de accionistas.	19,317,121	
- Pago de capital no exhibido, con los activos aportados por la fusión.	<u>16,308,922</u>	
Saldo al final del ejercicio	<u>92,500,039</u>	<u>55,342,780</u>

EXCESO EN LA ACTUALIZACION DEL CAPITAL

Saldo al inicio del ejercicio	193,705,366	102,896,767
- Aportación de Empresas Tapia Gamez al fusionarse	30,507,275	
- Capitalización de una parte del -- saldo aprobado por al Asamblea de accionistas	(19,317,121)	
- Resultado por tenencia de activos no monetarios del ejercicio.	<u>32,914,735</u>	<u>90,808,599</u>
Saldo al final del ejercicio	<u>237,810,255</u>	<u>193,705,366</u>



PRIMA EN VENTA DE ACCIONES

Saldo al inicio y final del ejercicio	2,108,561	-2,108,561
	-----	-----

RESERVA LEGAL

Saldo al inicio y final del ejercicio	2,560,017	2,560,017
	-----	-----

RESULTADO DE EJERCICIOS ANTERIORES

Saldo al inicio del ejercicio	10,736,679	35,880,304
- Aplicación del resultado del ejercicio a resultado de ejercicios anteriores	(109,859,128)	(25,143,625)
- Traspaso por fusión de filiales	(39,837,151)	0
Saldo al final del ejercicio	(138,959,600)	10,736,679
	-----	-----

RESULTADO DEL EJERCICIO

Saldo al inicio del ejercicio	(109,859,128)	(25,143,625)
- Traspaso del resultado del ejercicio a resultado de ejercicios anteriores	109,859,128	25,143,625
- Resultado del ejercicio	(16,913,449)	(109,859,128)
Saldo al final del ejercicio	(16,913,449)	(109,859,128)
	-----	-----

TOTAL CAPITAL	\$ 179,105,823	\$ 154,594,275
	=====	=====

Las notas que se acompañan, forman parte integrante de los estados financieros.

Director Administrativo.- C.P. GERMAN GARCIA ASTIAZARAN.- RUBRICA.- Contador.- C.P. MARTIN LAGARDA ESQUER.- RUBRICA.-

Marzo 16, 1996.

ESTADO 4

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

ESTADO DE CAMBIOS EN LA SITUACION FINANCIERA POR EL PERIODO
COMPRENDIDO DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1995 Y 1994
EXPRESADO EN PESOS DE PODER ADQUISITIVO DEL MES DE DICIEMBRE DE 1995.

	<u>1 9 9 5</u>	<u>1 9 9 4</u>
OPERACION		
PERDIDA NETA	\$ (16,913,449)	\$ (109,859,128)
PARTIDAS APLICADAS A RESULTADOS QUE NO REQUIRIERON LA UTILIZACION DE RECURSOS.		
(Utilidad) pérdida en venta de acciones	:(16,399,998)	33,331,852
Participación en resultados de subsidiarias	18,796,086	51,890,360
Intereses devengados y pérdida cambiaria	37,777,755	4,591,155
Amortización	<u>23,260,394</u>	<u>39,016</u>
		(20,006,745)
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar	1,913,487	(2,512,607)
(Incremento) disminución en otros activos.	39,457	(10,909,562)
Incremento (Disminución) en cuentas por pagar.	<u>3,021,693</u>	<u>(53,482,910)</u>
Recursos obtenidos (utilizados) en la operación	28,235,031	(86,911,824)
FINANCIAMIENTO		
Aportación recibida por compañías subsidiarias		132,952,123
Amortización en términos reales de préstamos	(27,967,228)	
Obtenido de empresas privadas y subsidiarias	64,463,733	(22,708,671)
Obtenido de instituciones de crédito		22,803,847
Pagos recibidos de empresas filiales	<u>0</u>	<u>8,589,963</u>
Recursos obtenidos en actividades de financiamiento	36,496,505	141,637,262
INVERSION		
Inversión en acciones	(67,184,728)	(52,711,839)
Recursos aplicados en actividades de inversión	(67,184,728)	(52,711,839)
Disminución de efectivo	(2,453,192)	2,013,599
Efectivo al inicio del período	<u>2,540,710</u>	<u>527,111</u>
Efectivo al final del período	\$ 87,518	\$ 2,540,710

Las notas que se acompañan, forman parte integrante de los estados financieros

Director Administrativo.- C.P. GERMAN GARCIA ASTIAZARAN.- RUBRICA.- Contador.- C.P. MARTIN LAGARDA ESQUER.- RÚBRICA.-

Marzo 16, 1996.-

VALLE GRANDE, S.A. DE C.V.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 1995 Y 1994****NOTA 1) OBJETO DE LA SOCIEDAD**

a) La promoción y fomento industrial, comercial y turístico y la adquisición y enajenación y cualesquiera 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.

b) La promoción y fomento del desarrollo industrial, comercial y turístico mediante la adquisición, enajenación, administración y cualesquiera otros actos jurídicos que tengan por objeto inmuebles, fábricas, laboratorios, plantas, bodegas, maquinaria, bienes muebles créditos y derechos.

c) Otorgar, avalar, afianzar y garantizar créditos destinados a sociedades de las que sea o no propietario de acciones, así como de otorgar cualquier garantía a favor de terceros.

d) 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 tipo de operaciones.

e) En general, desempeñar, toda clase de representaciones y comisiones, celebrar contratos y efectuar todo tipo de actos necesarios para lograr los objetivos fundamentales.

PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**a) Valuación de las inversiones**

La inversión en compañías subsidiarias se encuentra registrada bajo el método de participación, con el fin de reconocer la participación en el capital contable de las subsidiarias.

El porcentaje de participación que se tiene en las subsidiarias es el siguiente:

<u>Compañías subsidiarias</u>	Total de Acciones	Porcentaje de Participación
Delfin Vacation Club, S.A. de C.V.	109	99.09
Hoteles Costa Alegre, S.A. de C.V.	16,607,555	84.73
Hótel Pitic, S.A. de C.V.	16,252,693	99.99

Hotel Nainari, S.A. de C.V.	31,509,359	99.99
Hotelera de Nogales, S.A. de C.V.	140,420,144	99.99
Condominios Puerto Vallarta, S.A. de C.V.	787,389	98.98
Operadora Costa Alegre, S.A. de C.V.	22,692,792	39.94
Hoteles Valle Grande, S.A. de C.V.	48,908,601	19.23
Servitur de Hermosillo, S.A. de C.V.	195,071	99.99
Servitur de Cajeme, S.A. de C.V.	39,996	28.57

b) Presentación de Estados financieros

Los estados financieros fueron preparados de conformidad con los lineamientos del Boletín B-10, por consiguiente:

1.- Los estados financieros se presentan en moneda del mismo poder adquisitivo. En el caso del Estado de Resultados, las partidas se reexpresaron relacionando el Índice Nacional de Precios al Consumidor al final del período a que se refiere dicho estado, con el Índice Nacional de precios al consumidor relativo al mes al que corresponde el estado de resultados que se actualiza.

2.- La actualización del Capital contable se distribuyó entre los distintos rubros que lo componen.

3.- Los Estados Financieros comparativos, se expresan en pesos de poder adquisitivo de cierre del último ejercicio informado.

El estado de cambios en la situación financiera se preparó considerando como recursos generados o utilizados, el cambio en pesos constantes de las diferentes partidas del balance general.

NOTA 2) EFECTIVO

El saldo de esta cuenta está representado por efectivo en caja y cuentas de cheques en moneda nacional y moneda extranjera en dólares americanos.

Su integración es la siguiente:

	1 9 9 5	1 9 9 4
	-----	-----
Moneda nacional	\$ 12,007	\$ 2,540,710
Moneda extranjera	<u>75,511</u>	<u>0</u>
	<u>\$ 87,518</u>	<u>\$ 2,540,710</u>

NOTA 3) CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Impuesto al valor agregado acreditable	\$ 0	\$ 234,584
Anticipos de impuestos	145,194	157,118
Deudores diversos	<u>267,428</u>	<u>169,555</u>
	<u>\$ 412,622</u>	<u>\$ 561,257</u>

NOTA 4) INVERSION EN ACCIONES

Este saldo se encuentra representado por la adquisición por 821,250 acciones del Grupo Financiero Inverlat, S.A. de C.V., las cuales se otorgaron en prenda mercantil, como garantía del crédito concedido por Multibanco Comermex, S.A., por \$ 1,935,000 dólares americanos.

NOTA 5) INTEGRACION DE LAS INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS

Hoteles Costa Alegre, S.A. de C.V.	\$ 99,790,917	\$ 58,761,906
Hotel Pitic, S.A. de C.V.	38,862,050	52,439,091
Hotel Nainari, S.A. de C.V.	37,672,336	47,507,142
Hotelera de Nogales, S.A. de C.V.	25,482,888	31,747,218
Condominios Puerto Vallarta, S.A. de C.V.	35,952,224	24,826,807
Operadora Costa Alegre, S.A. de C.V.	1,890,006	782
Hotelera Río Sonora, S.A. de C.V.	490,347	745,132
Hoteles Valle Grande, S.A. de C.V.	3,996,493	984,160
Proveedora de Hoteles del Noroeste SA CV	2,137	3,247
Intervuelos, S.A. de C.V.	708,400	607,840
Servitur de Hermosillo, S.A. de C.V.	109,213	17,165
Servitur de Cajeme, S.A. de C.V.	43,878	49,378
Delfin Vacation Club, S.A. de C.V.	<u>3,774,770</u>	<u>5,987,250</u>
	\$ 248,775,659	\$ 223,677,118

NOTA 6) GASTOS DE EMISION Y COLOCACION DE OBLIGACIONES

Corresponde a los gastos incurridos en la emisión de obligaciones hipotecarias, mismos que serán amortizados en un período de siete años.

NOTA 7) INTEGRACION DE DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR A CORTO PLAZO

	<u>1 9 9 5</u>	<u>1 9 9 4</u>
Documentos por pagar corto plazo	\$ 12,648,480	\$ 10,838,657
Acreedores Diversos	6,335,647	2,736,185
Dividendos decretados y disminución de capital por pagar		604,029
I.V.A. por pagar	9,457	
Retención ISR por pagar	27,539	
	<u>\$ 19,021,123</u>	<u>\$ 14,189,607</u>

El rubro de acreedores diversos se integra como sigue:

Javier Tapia Camou	\$ 5,408,775	\$ 0
Jesús I. Burquez Valenzuela	0	2,735,280
Hotelera Río Sonora, S.A. de C.V.	480,492	905
Dividendos pendiente de pago	<u>446,380</u>	<u>0</u>
	\$ 6,335,647	\$ 2,736,185

Nº 26 Secc. II

NOTA 8) CUENTAS INTERCOMPAÑIAS1 9 9 51 9 9 4

Su integración es la siguiente:

Hoteles Valle Grande, S.A. de C.V.	\$ 522,566	\$ 1,663,790
Hotel Pitic, S.A. de C.V.	(2,537,809)	88,682
Operadora Costa Alegre, S.A. de C.V.	1,476,124	5,908
Hotelera de Nogales, S.A. de C.V.	(1,459,612)	109,773
Hotel Nainari, S.A. de C.V.	2,600,737	(36,668)
Hoteles Costa Alegre, S.A. de C.V.	21,578,688	145,869
Condominios Pto. Vallarta, S.A. de C.V.	(303,522)	(251)
Delfin Vacation Club, S.A. de C.V.	<u>1,163,187</u>	<u>57,357</u>
	\$ 23,040,359	\$ 2,034,460
	=====	=====

En el presente ejercicio la empresa realizó las siguientes operaciones con sus subsidiarias:

- Intereses por financiamiento a cargo de las siguientes compañías -- subsidiarias:

Hotel Pitic, S.A. de C.V.	\$ 31,583
Hoteles Valle Grande, S.A. de C.V.	253,102
Hotel Nainari, S.A. de C.V.	72,091
Hotelera de Nogales, S.A. de C.V.	61,029
Condominios Puerto Vallarta, S.A. de C.V.	197
Operadora Costa Alegre, S.A. de C.V.	572
Hotelera Costa Alegre, S.A. de C.V.	581,600
Delfin Vacation Club, S.A. de C.V.	<u>528</u>
	\$ 1,000,702
	=====

Intereses a favor de las siguientes compañías subsidiarias

Hotelera de Nogales, S.A. de C.V.	\$ 1,480
Hotel Pitic, S.A. de C.V.	31,551
Hotel Nainari, S.A. de C.V.	2,726
Hoteles Costa Alegre, S.A. de C.V.	617,735
Delfin Vacation Club, S.A. de C.V.	738
Hoteles Valle Grande, S.A. de C.V.	9,896
Condominios Puerto Vallarta, SA de CV	<u>12,322</u>
	\$ 676,448
	=====

NOTA 9) DOCUMENTOS POR PAGAR**BANCO MEXICANO, S.A.**

Crédito por \$ 302,863 dólares americanos valuados al tipo de cambio de \$ 7.6842 y \$ 4.94 al 31 de Diciembre de 1995 y 1994 respectivamente, a la tasa de interés anual prime más 6 puntos, con vencimiento el día 5 de Diciembre de 1995.

Intereses devengados	\$ 1,396,356	\$ 2,273,538
		172,554



EDUARDO AVIÑA BATIZ Y SOCIOS

1 9 9 5

1 9 9 4

Crédito por la adquisición de acciones,
a la tasa CD + P.RATE /2/2 con vencimien
to final a Mayo del año 2000.

7,365,003

8,882,214

INVERTUR DEL PACIFICO

Crédito a la tasa CETES, con vencimiento
al 3 de Octubre de 1994

583,814

887,164

BANCOMER, S.A.

Préstamo quirografario a una tasa de in-
terés al 23% anual con vencimiento al 26
de Enero de 1995.
Interés

759,800

10,680

BANCA SERFIN, S.A.

Préstamo quirografario a una tasa de in-
terés del 25.5% con vencimiento el 16 de
Diciembre de 1994.
Interés

3,039,200

180,295

INVERLAT, S.A.

Crédito por \$ 1,490,000 dólares america-
nos, valuados al tipo de cambio de -
\$7.6842, a la tasa de interés libor más
6 puntos porcentuales, destinados a la -
adquisición de derechos fideicomisarios.
El vencimiento es el 5 de Octubre del --
año 2003, con período de gracia para el
pago de capital por los primeros 2 años.
Intereses devengados

11,449,458

1,416,872

Crédito por \$ 6,935,000 dólares america-
nos valuados al tipo de cambio \$7.6842 y
\$ 4.94 al 31 de Diciembre de 1995 y 1994
respectivamente, la tasa de interés li-
bor más 6.5 con vencimiento el 05 de Oc
tubre del año 2009.

53,289,927

52,059,825

Intereses devengados

6,488,971

1,120,726

81,990,401

69,385,996

Menos: porción circulante

(12,648,480) (10,838,657)

Total pasivo a Largo plazo

\$ 69,341,921 \$ 58,547,339

NOTA 10) OBLIGACIONISTAS

Este rubro está representado por la emisión de 100,000 obligaciones
hipotecarias nominativas, con valor nominal de cien pesos cada una,

actual una utilidad de \$ 32,914,735 significando esto que la plusvalía adquirida de las acciones propiedad de **VALLE GRANDE, S.A. DE C.V.**, fué mayor a la inflación.

El resultado por posición monetaria del ejercicio arroja una utilidad de \$ 25,672,947, derivado de mantener pasivos monetarios mayores a los activos monetarios los cuales ven disminuido su poder adquisitivo con la inflación. Este resultado se aplicó en su totalidad al resultado del ejercicio bajo el rubro denominado "Resultado monetario operacional" dentro del costo integral de financiamiento.

NOTA 13) COSTO INTEGRAL DEL FINANCIAMIENTO

Su integración es la siguiente:

	<u>1 9 9 5</u>	<u>1 9 9 4</u>
Intereses pagados	\$ 1,087,353	\$ 5,204,059
Intereses ganados	(16,925,981)	(13,519,331)
Pérdida cambiaria	(25,327,734)	(20,131,046)
Resultado monetario operacional	25,672,947	4,044,248
	\$ (15,493,415)	\$ (24,402,070)
	=====	=====

Estas notas, forman parte integrante de los Estados financieros.

Director Administrativo.- C.P. GERMAN GARCIA ASTIAZARAN.- RUBRICA.- Contador.- C.P. MARTIN LAGARDA ESQUER.- RUBRICA.-

Marzo 16, 1996.

**Sotomayor
Elías, S.C.**

CONTADORES PUBLICOS

Bld. Navarrete No. 76-1
Col. Valle Escondido
83200 Hermosillo, Sonora.

Tels. 17-45-78 17-45-85
17-45-92
Fax (91-62) 12-61-91

P.O. Box 2492
85628 Nogales, Az.

**A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE
VALLE GRANDE, S.A. DE C.V.**

Hemos examinado los Balances Generales de **VALLE GRANDE, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS**, al 31 de Diciembre de 1995 y 1994, y los Estados de Resultados, de Variaciones en el Capital Contable y de Cambios en la

Situación Financiera que les 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 consistió 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 efectuada 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 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 1995 y 1994 y los Resultados de sus Operaciones, las Variaciones en el Capital Contable y los Cambios en la Situación Financiera por los períodos que terminaron en esas fechas de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados.

Previamente hemos examinado los estados financieros del ejercicio anterior, habiendo emitido opinión sobre los mismos con fecha Abril 05 de 1995.

**DESPACHO SOTOMAYOR ELIAS, S.C.- Contadores Públicos.- C.P. RODRIGO SOTOMAYOR ELIAS.-
RUBRICA.-**

Marzo 18 de 1996.

ESTADO 1

**VALLE GRANDE, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1995 Y 1994
EXPRESADO EN PESOS DE PODER ADQUISITIVO DEL MES DE DICIEMBRE DE 1995**

	<u>1995</u>	<u>1994</u>
A C T I V O		
Circulante		
Efectivo e Inversiones Temporales	2) \$ 1,740,737	\$ 22,221,717
Documentos y cuentas por cobrar	3) 19,780,430	37,153,303
Inventarios	788,209	1,850,908
Pagos anticipados	4) <u>431,095</u>	<u>656,098</u>
	22,740,471	61,882,026

<u>Inversiones</u>		<u>1 9 9 5</u>	<u>1 9 9 4</u>
Inversiones en acciones	5)	7,776,941	11,970,318
Derechos fideicomisarios		44,738,181	11,758,940
Inversión en compañías afiliadas	6)	<u>10,597,919</u>	<u>6,771,410</u>
		63,113,041	30,500,668
 <u>Fijo</u>	7)		
Terrenos		135,825,972	114,614,312
Edificios y construcciones		190,426,294	216,628,864
Mobiliario y equipo		48,415,376	55,028,001
Equipo de transporte		<u>2,890,115</u>	<u>2,999,441</u>
		377,557,757	389,270,618
Depreciación acumulada		(<u>42,673,399</u>)	(<u>60,442,067</u>)
		334,884,358	328,828,551
 <u>Diferido</u>			
Gastos de emisión y colocación de obligaciones	8)	75,937	115,394
Gastos por Amortizar	9)	<u>63,754</u>	<u>120,738</u>
		139,691	236,132
 <u>Otros activos</u>	10)		
Terrenos		4,088,738	5,177,703
Construcciones en proceso		3,968	6,030
		<u>4,092,706</u>	<u>5,183,733</u>
TOTAL ACTIVO		\$ 424,970,267	\$ 426,631,110
		=====	=====
 <u>P A S I V O</u>			
 <u>Circulante</u>			
Documentos y cuentas por pagar	11)	\$ 60,988,722	\$ 78,559,182
Reservas y provisiones		103,440	212,408
Participación de los trabajadores en las utilidades		8,172	4,109
Impuesto al activo por pagar		1,697,279	2,351,830
		<u>62,797,613</u>	<u>81,127,529</u>
 <u>Fijo</u>			
Documentos por pagar	12)	183,601,032	170,168,986
Provisión prima de antigüedad	13)	383,681	577,188
Obligacionistas	14)	12,002,122	15,196,000
Iva diferido por pagar			493,402
		<u>195,986,835</u>	<u>186,435,576</u>
TOTAL PASIVO		258,784,448	267,563,105

N° 26 Secc. II

CAPITAL

Capital social fijo y variable	15)	97,129,698	55,342,780
Exceso en la actualización del capital	16)	287,161,683	264,811,513
Prima en venta de acciones		2,108,561	2,108,561
Reserva Legal		4,334,449	4,334,449
Resultado de ejercicios anteriores		(206,415,448)	(58,373,259)
Resultado del ejercicio		(18,133,124)	(109,156,039)
Total capital		166,185,819	159,068,005
TOTAL PASIVO Y CAPITAL		\$ 424,970,267	\$ 426,631,110
		=====	=====

Las notas que se acompañan, forman parte integrante de los estados financieros.

Director Administrativo.- C.P. GERMAN GARCIA ASTIAZARAN.- RUBRICA.- Contador.- SR. MOISES A. ORTIZ CASTILLO.- RUBRICA.-

Marzo 18, 1996.-

.....

ESTADO 2

VALLE GRANDE, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
ESTADO DE RESULTADOS POR EL PERIODO COMPRENDIDO DEL 01 DE ENERO AL 31
DE DICIEMBRE DE 1995 Y 1994
EXPRESADO EN PESOS DE PODER ADQUISITIVO DEL MES DE DICIEMBRE DE 1995

	<u>1995</u>	<u>1994</u>
INGRESOS		
Ventas netas	\$ 56,782,795	\$ 75,895,814
Comisiones por ventas de boletos	930,730	713,326
Comisiones por reservaciones	11,639	21,019
Ingresos por servicios	1,458,848	0
Otros ingresos	<u>38,702,315</u>	<u>3,664,667</u>
	97,886,327	80,294,826
COSTOS Y GASTOS		
Costos de venta y gastos de Operación	39,651,832	56,510,476
Gastos de administración	<u>24,311,549</u>	<u>25,169,669</u>
	63,963,381	81,680,145



UTILIDAD DE OPERACION	33,922,946	(1,385,319)
Depreciación y Amortización	(9,827,005)	(12,537,323)
Costo integral de financiamiento 17)	(39,966,875)	(60,419,298)
RESULTADO POR OPERACIONES CONTINUAS	(15,870,934)	(74,341,940)
PARTIDAS ESPECIALES		
Pérdida en venta de acciones		33,331,851
RESULTADO ANTES DE PARTICIPACION EN SUBSIDIARIAS	(15,870,934)	(107,673,791)
Participación en resultados de subsidiarias	(1,200,572)	
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS Y - PARTICIPACION DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES	(17,071,506)	(107,673,791)
Impuesto al activo	1,056,818	1,482,081
Participación de los trabajadores en las utilidades	4,800	167
RESULTADO NETO	\$(18,133,124)	\$(109,156,039)
	=====	=====

Las notas que se acompañan, forman parte integrante de los estados financieros.

Director Administrativo.- C.P. GERMAN GARCIA ASTIAZARAN.- RUBRICA.- Contador.- SR. MOISES A. ORTIZ CASTILLO.- RUBRICA.-

Marzo 18, 1996.-

ESTADO 3

VALLE GRANDE, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
ESTADO DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE POR EL PERIODO
COMPENDIDO DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1995 Y 1994
EXPRESADO EN PESOS DE PODER ADQUISITIVO DEL MES DE DICIEMBRE DE 1995

	<u>1995</u>	<u>1994</u>
CAPITAL SOCIAL FIJO Y VARIABLE		
Saldo al inicio del ejercicio	\$ 55,342,780	\$ 44,412,955

N° 26 Secc. II

	<u>1 9 9 5</u>	<u>1 9 9 4</u>
- Incremento al capital social variable según acuerdo de accionistas		10,929,825
- Aportación al capital por empresas Tapia Gamez al fusionarse	15,351,252	
- Disminución del capital al redimirse las acciones por inversión en Valle Grande, S.A. de C.V., de las cuales era tenedor la fusionada.	(13,820,036)	
- Capitalización de una parte del exceso en la actualización del capital, según acuerdo de accionistas.	19,317,121	
- Pago de capital no exhibido, con los activos aportados por la fusionada.	16,308,922	
- Incremento al capital social de la subsidiaria Hoteles Valle Grande, S.A. de C.V.	<u>4,629,659</u>	
Saldo al final del ejercicio	<u>97,129,698</u>	<u>55,342,780</u>

EXCESO EN LA ACTUALIZACION DEL CAPITAL

Saldo al inicio del ejercicio	264,811,513	173,169,502
- Aportación de Empresas Tapia Gamez al fusionarse	30,507,275	
- Capitalización de una parte del saldo, aprobado por la Asamblea de accionistas.	(19,317,121)	
- Resultado por tenencia de activos - no monetarios del ejercicio	<u>11,160,016</u>	<u>91,642,011</u>
Saldo al final del ejercicio	<u>287,161,683</u>	<u>264,811,513</u>

PRIMA EN VENTA DE ACCIONES

Saldo al inicio y final del ejercicio	<u>2,108,561</u>	<u>2,108,561</u>
---------------------------------------	------------------	------------------

RESERVA LEGAL

Saldo al inicio y final del ejercicio	<u>4,334,449</u>	<u>4,334,449</u>
---------------------------------------	------------------	------------------

RESULTADO DE EJERCICIOS ANTERIORES

Saldo al inicio del ejercicio	(58,373,259)	(30,766,774)
- Aplicación del resultado del ejercicio a resultado de ejercicios anteriores	(109,156,039)	(27,599,673)
- Traspaso de Empresas Tapia Gamez al fusionante	(39,837,151)	
- Pago complementario de impuestos	(2,087)	(6,812)

- Saldo a favor de impuesto al activo	497,551	0
- Cancelación de impuestos al activo de los ejercicios 1989 a 1993	<u>455,537</u>	<u>0</u>
Saldo al final del ejercicio	(206,415,448)	(58,373,259)

RESULTADO DEL EJERCICIO

Saldo al inicio del ejercicio	(109,156,039)	(27,599,673)
-Traspaso del resultado del ejercicio a resultado de ejercicios anteriores	109,156,039	27,599,673
-Resultado del ejercicio	(18,133,124)	(109,156,039)
Saldo al final del ejercicio	(18,133,124)	(109,156,039)
TOTAL CAPITAL	\$ 166,185,819	\$ 159,068,005

Las notas que se acompañan, forman parte integrante de los estados financieros.

Director Administrativo.- C.P. GERMAN GARCIA ASTIAZARAN.- RUBRICA.- Contador.- SR. MOISES A. ORTIZ CASTILLO.- RUBRICA.-

Marzo 18, 1996.-

ESTADO 4

VALLE GRANDE, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
ESTADO DE CAMBIOS EN LA SITUACION FINANCIERA POR EL PERIODO
COMPRENDIDO DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1995 Y 1994.
EXPRESADO EN PESOS DE PODER ADQUISITIVO DEL MES DE DICIEMBRE DE 1995

	<u>1 9 9 5</u>	<u>1 9 9 4</u>
OPERACION		
RESULTADO NETO	\$ (18,133,124)	\$ (109,156,039)

PARTIDAS APLICADAS A RESULTADOS QUE NO REQUIRIERON LA UTILIZACION DE RECURSOS

Pérdida en venta de acciones		33,331,852
Depreciación y amortización	9,827,005	12,891,168
Intereses devengados no pagados y pérdida cambiaria	71,967,641	39,361,749



N° 26 Secc. II

	<u>1 9 9 5</u>	<u>1 9 9 4</u>
Reservas y provisiones	164,840	474,618
Impuesto al activo e Impuesto sobre la renta	711,552	1,105,242
Participación de los Trabajadores en las Utilidades	<u>4,800</u>	<u>167</u>
	64,542,714	(21,991,243)
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar	17,372,873	(21,836,965)
(Incremento) disminución en inventarios	1,062,699	(1,539,458)
(Incremento) disminución en otros activos	2,954,734	4,769,198
Incremento (disminución) en cuentas por pagar	<u>(18,944,929)</u>	<u>(35,915,338)</u>
Recursos (utilizados) en la operación	66,988,091	(76,513,806)
 FINANCIAMIENTO		
Obtenido de empresas privadas e instituciones de crédito		102,434,192
Pago a empresas privadas e Instituciones de crédito	(61,729,473)	0
Aumento de capital	17,840,138	10,929,825
Pago de utilidades a los trabajadores		(83,928)
Pago de impuesto al activo	<u>(2,087)</u>	<u>(6,813)</u>
Recursos obtenidos en actividades de financiamiento	(43,891,422)	113,273,276
 INVERSION		
Derechos fideicomisarios	(32,979,241)	(11,758,940)
Venta (inversión) en terrenos y edificios	4,990,910	(5,119,915)
Adquisición de otros activos fijos	(19,782,695)	(3,476,210)
Venta (Inversión) de acciones	<u>4,193,377</u>	<u>(783,490)</u>
Recursos utilizados en actividades de inversión	(43,577,649)	(21,138,555)
Disminución de efectivo e inversiones temporales	(20,480,980)	15,620,915
Efectivo e inversiones temporales al inicio del período	<u>22,221,717</u>	<u>6,600,802</u>
Efectivo e inversiones temporales al final del período.	\$ 1,740,737	\$ 22,221,717
	=====	=====



Las notas que se acompañan, forman parte integrante de los estados financieros.

Director Administrativo.- C.P. GERMAN GARCIA ASTIAZARAN.- RUBRICA.- Contador.- SR. MOISEIS A. ORTIZ CASTILLO.- RUBRICA.-

Marzo 18, 1996.-

.....

**VALLE GRANDE, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1995 Y 1994**

NOTA 1) OBJETO DE LA SOCIEDAD.

- El objetivo principal de la compañía, es ofrecer los servicios de hospedaje, restaurante y bar, así como la renta de salones para la realización de eventos especiales.

OTROS OBJETIVOS SECUNDARIOS

a) Compra-Venta de toda clase de productos de comercio por cuenta propia o ajena.

b) La promoción y el fomento del desarrollo industrial, comercial y turístico; la adquisición, enajenación y cualesquiera otro acto jurídico que tenga por objeto acciones, certificados de participación, bonos, obligaciones, partes sociales y toda clase de títulos de valor emitidos por sociedades mexicanas.

c) La promoción y el fomento del desarrollo industrial, comercial y turístico, mediante la adquisición, enajenación, administración y cualesquiera otros actos jurídicos que tengan por objeto inmuebles, fábricas, laboratorios, plantas, bodegas, maquinaria, bienes muebles, créditos y derechos.

d) Otorgar, avalar, afianzar y garantizar créditos destinados a sociedades de las que sea o no propietario de acciones. así como otorgar cualquier garantía en favor de terceros.

e) 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.

f) Adquirir y arrendar toda clase de bienes inmuebles con objeto de enajenarlos y realizar con ellos todo tipo de operaciones.

g) En general, desempeñar toda clase de representaciones y comisiones, celebrar contratos y efectuar todo tipo de actos necesarios para lograr los objetivos fundamentales.

POLITICAS CONTABLES**a) Principios de consolidación**

Los estados financieros incluyen las cuentas de Valle Grande, S.A. de C.V. y todas sus subsidiarias, excepto Intervuelos, S.A. de C.V., Agrofrutales de Sonora, S. de R.L. de C.V., Hotelera Río Sonora, S.A. de C.V., y Delfin Vacation Club, S.A. de C.V.; los saldos de las cuentas corrientes, así como las transacciones importantes intercompañías, han sido eliminados.

b) Cuentas por Cobrar.

Se tiene creada una provisión mensual para cuentas incobrables, calculada sobre la base de los ingresos del mes anterior, aplicándole la tasa del .1%

c) Inventarios.

Valuados a un costo promedio, el cual en ningún caso excede el valor de mercado.

d) Propiedades y Equipo.

Las inversiones en inmuebles, maquinaria y equipo se registran al valor de adquisición e instalación.

Las reparaciones y adaptaciones a dichos bienes se capitalizan siempre que impliquen adiciones o mejoras a los mismos.

La depreciación se calcula por el método de línea recta, calculándose sobre los saldos que tengan los bienes al final del ejercicio. En el presente ejercicio las tasas de depreciación se vieron modificadas en base al avalúo de perito independiente, quién proporcionó la vida útil remanente estimada para cada rubro de bienes muebles e inmuebles.

e) Reservas y Provisiones

Se cuenta con provisiones para prima de antigüedad, aguinaldo, prima vacacional e indemnizaciones, las cuales se calculan en base a los sueldos del mes, aplicando las tasas que varían en cada empresa, de acuerdo a las prestaciones al personal.

f) Presentación de Estados Financieros

Los estados financieros fueron preparados de conformidad con los lineamientos del Boletín B-10, por consiguiente:

1. Los estados financieros se presentan en moneda del mismo poder adquisitivo. En el caso del estado de resultados, las partidas se reexpresan relacionando el Índice Nacional de Precios al Consumidor al final del período a que se refiere dicho estado, con el Índice

Nacional de Precios al Consumidor relativo al fin del mes al que corresponda el estado de resultados que se actualice.

2. La actualización del capital contable se distribuyó entre los distintos rubros que lo componen.

3. Los estados financieros comparativos se expresan en pesos de poder adquisitivo de cierre del último ejercicio informado.

El estado de cambios en la situación financiera se preparó considerando como recursos generados o utilizados, el cambio en pesos constantes de las diferentes partidas del balance general.

NOTA 2) CAJA Y BANCOS

El saldo de esta cuenta está representado por fondos fijos de caja y cuentas de cheques en moneda nacional y extranjera (dólares), estos últimos valorizados a \$ 7.6842 pesos por uno, tipo de cambio al 31 de diciembre de 1995. Los saldos al 31 de diciembre de 1994 se actualizaron con el factor de inflación anual de 1.5196 para fines de presentación.

	1 9 9 5	1 9 9 4
	-----	-----
Caja	\$ 330,395	\$ 178,545
Bancos Moneda Nacional	1,229,793	4,768,676
Bancos Moneda Extranjera (dólares)	177,937	242,220
Inversiones en valores realizables	2,612	17,032,276
	-----	-----
	\$ 1,740,737	\$ 22,221,717
	=====	=====

NOTA 3) INTEGRACION DE DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

	1 9 9 5	1 9 9 4
	-----	-----
Clientes	\$ 6,157,363	\$ 22,074,451
Otros:		
Crédito al salario		41,304
Deudores diversos	11,762,061	7,563,336
Anticipos de impuestos	330,359	259,785
Funcionarios y empleados	239,359	232,961
I.V.A. acreditable	236,495	387,076
Delfin Vacation Club, S.A. de C.V.	1,163,187	0
Documentos por cobrar		123,671
Intervuelos, S.A. de C.V.		3,102,560
Empresas Tapia Gamez, S.A. de C.V.		1,203,108
Hotelera Río Sonora, S.A. de C.V.		1,176,687
Otros deudores	133,333	1,355,673
	-----	-----
	\$ 20,022,157	\$ 37,520,612
	=====	=====

Nº 26 Secc. II

	<u>1 9 9 5</u>	<u>1 9 9 4</u>
Menos:		
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(241,727)	(367,309)
	<u>\$ 19,780,430</u>	<u>\$ 37,153,303</u>
	=====	=====

Debido á la recuperación en 1976 de unas cuentas por cobrar de aproximadamente \$ 50.00 que anteriormente se habían cancelado parcialmente, se obtuvieron derechos personales de uso y aprovechamiento de terrenos colocados en fideicomiso por un término de 30 años siendo el valor de esta cesión de \$ 352.00 A la fecha, la compañía no ha decidido el uso que dará a dichos terrenos.

NOTA 4) INTEGRACION DE PAGOS ANTICIPADOS

Anticipos a proveedores	\$ 218,420	\$ 206,360
Pagos anticipados varios	133,920	332,031
Depósitos en garantía	<u>78,755</u>	<u>117,707</u>
	<u>\$ 431,095</u>	<u>\$ 656,098</u>
	=====	=====

NOTA 5) INVERSIONES EN ACCIONES

Este rubro está representado por la adquisición de acciones de renta variable, y se integra como sigue:

Grupo Financiero Inverlat, S.A.	\$ 7,078,894	\$ 10,732,555
Banca Confia, S.A.	698,047	1,060,752
Otras inversiones	<u>0</u>	<u>177,011</u>
	<u>\$ 7,776,941</u>	<u>\$ 11,970,318</u>
	=====	=====

NOTA 6) INVERSIONES EN COMPAÑIAS AFILIADAS

Su integración es la siguiente:

Delfin Vacation Club, S.A. de C.V.	\$ 3,774,770	
Hotelera Río Sonora, S.A. de C.V.	4,041,907	\$ 6,142,082
Intervuelos, S.A. de C.V.	2,778,100	629,322
Otras empresas del grupo	<u>3,142</u>	<u>6</u>
	<u>\$ 10,597,919</u>	<u>\$ 6,771,410</u>
	=====	=====



NOTA 7) PROPIEDADES Y EQUIPO

	CIFRAS ACTUALIZADAS	
	<u>1 9 9 5</u>	<u>1 9 9 4</u>
Terrenos	\$ 135,825,972	\$ 114,614,312
Edificios y construcciones	190,426,294	216,628,864
Mobiliario y equipo	48,415,376	55,028,001
Equipo de transporte	2,890,115	2,999,441
	<u>377,557,757</u>	<u>389,270,618</u>
Depreciación acumulada	(42,673,399)	(60,442,067)
	<u>\$ 334,884,358</u>	<u>\$ 328,828,551</u>
	=====	=====

Los bienes inmuebles propiedad de Hotel Nainari, S.A. de C.V. (Compañía Subsidiaria), se encuentran hipotecados como garantía de la emisión de obligaciones.

Como garantía del crédito por \$ 10,000,000 de dólares americanos, concedido por Multibanco Comermex, S.A. se otorgaron en hipoteca los bienes inmuebles, de las compañías subsidiarias, Hotel Pitic, S.A. de C.V., Hotel Nainari, S.A. de C.V. y Hotelera de Nogales, S.A. de C.V.

NOTA 8) GASTOS DE EMISION Y COLOCACION DE OBLIGACIONES

Corresponden a los gastos incurridos en la emisión de obligaciones hipotecarias, mismos que serán amortizados en un período de siete años.

NOTA 9) GASTOS POR AMORTIZAR

Este rubro está representado por los gastos por concepto de primas de antigüedad proveniente de ejercicios anteriores, mismos que serán amortizados en un período de 14 años determinados de acuerdo a la vida remanente laboral de los trabajadores.

NOTA 10) OTROS ACTIVOS

Rubro representado por un terreno y construcción en proceso ubicado en la ciudad de Nogales, Sonora.

NOTA 11) INTEGRACION DE DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR A CORTO PLAZO

	<u>1 9 9 5</u>	<u>1 9 9 4</u>
Documentos por pagar	\$ 35,067,594	\$ 49,981,642
Proveedores	3,380,277	8,140,353
Acreedores diversos	10,553,951	10,686,025
Impuestos por pagar	4,713,486	2,488,413
Invertur del pacifico, S.A. de C.V.	0	1,672,779
Boletos por pagar a Aerolíneas	296,889	251,614
Anticipos sobre reservaciones	3,018,969	1,921,862

	1 9 9 5	1 9 9 4
	-----	-----
Impuesto sobre la renta por pagar	1,246,078	0
Impuesto al Valor Agregado por pagar	814,566	1,117,807
Otros acreedores	<u>1,896,912</u>	<u>2,298,687</u>
	\$ 60,988,722	\$ 78,559,182
	=====	=====

NOTA 12) INTEGRACION DE DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO.**BANCO MEXICANO, S.A.**

Crédito por \$302,863 dólares americanos, valuados al tipo de cambio de \$7.6842 y \$4.94 al 31 de Diciembre de 1995 y 1994, a la tasa de interés prime, más 6 púntos con vencimiento el día 5 de Diciembre 95 \$ 1,396,356 \$ 2,273,539
Intereses y pérdida cambiaria 172,554

ARRENDADORA BANCOMER, S.A.

Créditos destinados a la adquisición de activos fijos, con vencimiento el último de ellos en Enero de 1996. 34,482 830,164

BANCOMER, S.A.

Préstamos quirografarios destinados a su fragar gastos de operación, a una tasa - de interés anual del 23%, con vencimiento el último de ellos el 26 de Enero de 1993. 6,686,240
Intereses devengados 83,298

INVERLAT, S.A.

Crédito por \$ 1,490,000 dólares americanos, valuados al tipo de cambio de \$7.6842, a la tasa de interés libor más 6 puntos porcentuales, destinados a la adquisición de derechos fideicomisarios. El vencimiento es el 5 de Octubre del -- año 2003, con periodo de gracia para el pago de capital por los primeros 2 años. 11,449,458
Intereses devengados 1,416,872

Crédito por \$ 6,935,000 dólares americanos valuados al tipo de cambio \$ 7.6842 y \$ 4.94 al 31 de Diciembre de 1995 y -- 1994, a la tasa de interés libor más 6.5 puntos, con vencimiento el 05 de Octubre del año 2009. 53,289,927 52,059,824
Intereses devengados 6,488,971 1,120,726

MULTIBANCO COMERMEX, S.A.

	1 9 9 5	1 9 9 4
	-----	-----
Crédito por \$ 5,882,950 dólares americanos valuados al tipo de cambio de \$7.6842 y \$ 4.94 al 31 de Diciembre de 1995 y 1994 a la tasa de interés libor más 7.5 puntos porcentuales, destinados a la reestructuración de pasivos con vencimiento el día 05 de Julio del año 2002.	45,205,765	44,162,270
Intereses devengados	5,436,473	1,149,071

Préstamo contratado por \$ 4,117,050 dólares americanos, valuados al tipo de cambio de \$7.6842 y \$ 4.94 al 31 de Diciembre de 1995 y 1994 a una tasa de interés libor más 6.5 puntos porcentuales destinados a la remodelación de cuartos con vencimiento el día 5 de Julio del año 2002.	31,636,235	30,905,970
Intereses devengados	3,554,642	731,791

Crédito por \$ 718,121.00 dólares americanos valuados al tipo de cambio de \$ 7.6842 y \$ 4.94 al 31 de Diciembre de 1995 y 1994, a una tasa de interés libor más 6.5 puntos porcentuales, destinados a la remodelación de cuartos, con vencimiento el 5 de Julio del año 2002.	4,869,357	6,526,111
Intereses devengados	2,408,010	203,825

Crédito por \$ 4,000,000 dólares americanos valuados al tipo de cambio de \$ 7.6842 y \$ 4.94 al 31 de Diciembre de 1995 y 1994, a una tasa de interés libor más 7 puntos porcentuales, destinados a capital de trabajo y remodelación con vencimiento el 5 de Octubre del año 2004.	32,547,754	30,027,296
Intereses devengados	2,300,094	937,820

INVERTUR DEL PACIFICO

	1 9 9 5	1 9 9 4
	-----	-----
Crédito a la tasa CETES, con vencimiento al 3 de Octubre de 1994	583,814	887,164

FIDEICOMISO RIO SONORA

Crédito por la adquisición de terrenos con vencimiento el día 31 de Diciembre de 1995.	5,096,185
--	-----------

N° 26 Secc. II

EDUARDO AVIÑA BATIZ Y SOCIOS**1 9 9 5****1 9 9 4**

Crédito por la adquisición de acciones a una tasa CD + P.RATE /2/2 con vencimiento final el mes de Mayo del 2000.

7,365,003

8,882,214

BANCA SERFIN

Crédito destinado a asumir el pasivo y liberar la obligación solidaria que -- respecto a dicho crédito tenían Inver-tur del Pacífico, S.A. de C.V., y los señores Burquez, con el efecto de consolidar pasivos contraídos por la propia institución acreditable, a una tasa de interés de CETES al 80% con vencimiento en Abril de 1995.

Intereses devengados

17,855,300

1,499,055

Préstamo quirografario a una tasa de - interés del 25.5% con vencimiento el - 16 de Diciembre de 1994.

Interés

3,039,200

180,294

Crédito quirografario con vencimiento el 13 de Octubre de 1995, con una tasa de interés anual del 43%

Intereses devengados

2,900,000

358,747

COMERMEX, S.A.

Contrato de arrendamiento financiero - suscrito con Arrendamiento Dinámico -- Serfin, S.A. de C.V., adquiriéndose equipo de cómputo con valor de N\$ 208,474; la tasa pactada fué CETES por 1.3, la vigencia del contrato es por 36 meses

207,672

ARRENDAMIENTO DINAMICO SERFIN, SA DE CV

Contrato de arrendamiento financiero - destinado a la adquisición de equipo de computo con valor de \$ 208,474, la tasa pactada fue CETES por 1.3 con vigencia de 36 meses.

136,662

0

Otros pasivos documentados48,09774,245**213,426,719****215,591,828**

Menos:

Porción circulante

29,825,68745,422,842**\$ 183,601,032****\$ 170,168,986**

NOTA 13), OBLIGACIONES LABORALES

Derivado de la valuación actuarial de las obligaciones laborales de la compañía, al 31 de diciembre de 1994 se obtuvo la siguiente información:

- Importe de las obligaciones por beneficios actuales al 31 de diciembre de 1994: \$ 189,601.92
- Importe de las obligaciones por beneficios proyectados al:
 - a) 1 de Enero de 1994: \$ 402,146.42
 - b) 31 de Diciembre de 1994: \$ 422,369.02
- Monto de los activos al:
 - a) 1 de Enero de 1994: \$ 0.00
 - b) 31 de Diciembre de 1994: \$ 0.00
- Importe de los servicios anteriores y modificaciones al plan, aún no amortizado al 31 de Diciembre de 1994: \$ 0.00
- Importe de las variaciones en supuestos y ajustes por experiencia, aún no amortizado (pérdida)/ganancia, al 31 de Diciembre de 1994: - \$ (5,149,63)
- Importe del ajuste por pasivo adicional al 31 de Diciembre de 1994: \$ (11,575.72)
- Importe de la obligación de transición, aún no amortizada al 31 de Diciembre de 1994: \$ 297,763.98
- Importe del costo neto del período al 1 de Enero de 1994: \$ 131,990.52

Todos los cálculos fueron elaborados por actuarios independientes.

Por lo que respecta al ejercicio 1995, no se llevó a cabo el cálculo actuarial, por considerarse suficiente la provisión para las obligaciones laborales.

NOTA 14) OBLIGACIONISTAS

Este rubro está representado por la emisión de 100,000 obligaciones hipotecarias nominativas, con valor nominal de cien pesos cada una, con vencimiento el día 21 de noviembre de 1998, a una tasa de interés variable.

Las obligaciones se amortizarán en ocho pagos semestrales, iguales,

consecutivos, fijos y sin sorteos, a partir del cuadragésimo segundo mes de efectuada la emisión, cada amortización semestral comprenderá una serie completa de obligaciones, con valor nominal de \$ 1'250,000

Los intereses derivados de esta emisión se pagan en forma trimestral, habiéndose cubierto el último de ellos en Noviembre 21 de 1992.

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

NOTA 15) CAPITAL SOCIAL

El capital social fijo está representado por 10'000,000 de acciones con valor nominal de diez centavos cada una.

El capital social variable lo integran 332,002,510 acciones con valor nominal de diez centavos, el cual proviene de la capitalización de la actualización de cuentas de capital contable.

Su integración es la siguiente

Capital social fijo	\$ 1,000,000
Capital social variable	<u>37,829,910</u>
Saldo histórico	38,829,910
Complemento por actualización	<u>59,299,788</u>
Saldo actualizado	\$ 97,129,698
	=====

Se incluye dentro del capital social variable, la proporción del capital de Hoteles Valle Grande, S.A. de C.V., por \$ 4,629,659, al no consolidar la empresa Delfin Vacation Club, S.A. de C.V., propietaria de 46,296,590 acciones, 18% del capital de Hoteles Valle Grande, S.A. de C.V.

NOTA 16) ACTUALIZACION DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros fueron reexpresados por el método de costos específicos, habiéndose tomado como base los avalúos de las propiedades muebles e inmuebles por perito independiente, al 31 de diciembre de 1995.

El rubro "Exceso en la actualización del capital" está integrado de la siguiente forma:

Resultado por posición monetaria	\$ 15,357,345
Resultado por tenencia de activos no monetarios	271,804,338
	<u>\$ 287,161,683</u>
	=====

El resultado por tenencia de activos no monetarios se obtuvo de comparar la actualización por los métodos de costos específicos y el

de ajustes por cambios en el nivel general de precios, resultando en el ejercicio actual una utilidad de \$ 11,160,016 significando que la plusvalía adquirida fue mayor a la inflación.

El resultado por posición monetaria del período arroja una utilidad de \$61,085,339 derivada de mantener pasivos monetarios mayores a los activos monetarios, los cuales ven disminuido su poder adquisitivo con la inflación. Este resultado se aplicó en su totalidad al resultado del ejercicio, presentándose bajo el rubro denominado "resultado monetario operacional".

NOTA 17) COSTO INTEGRAL DEL FINANCIAMIENTO

Su integración es la siguiente:

	<u>1 9 9 5</u>	<u>1 9 9 4</u>
Intereses ganados	\$ 3,852,345	
Intereses pagados	(39,291,137)	\$(15,479,901)
Resultado monetario operacional	61,085,339	4,324,350
Utilidad cambiaria	4,649,325	
Pérdida cambiaria	(70,262,747)	(49,263,747)
	<u>\$ (39,966,875)</u>	<u>\$ (60,419,298)</u>

Estas notas forman parte integrante de los estados financieros.

Director Administrativo.- C.P. GERMAN GARCIA ASTIAZARAN.- RUBRICA.- Contador.- SR. MOISEIS A. ORTIZ CASTILLO.- RUBRICA.-

Marzo 18, 1996.