

**DESARROLLOS HOTELEROS INTERNATIONAL  
COMPANY LIMITED (Compañía de Bahamas)  
Y SUBSIDIARIAS**

**Informe del Contador Público y Auditor Independiente  
31 de diciembre de 1999 y 1998**

**DESARROLLOS HOTELEROS INTERNATIONAL  
COMPANY LIMITED (Compañía de Bahamas) Y SUBSIDIARIAS**

**Indice de los Estados Financieros Consolidados  
Al 31 de diciembre de 1999 y 1998**

---

	<b>Página</b>
Dictamen del Contador Público y Auditor Independiente	1 - 2
<b>Estados Financieros Consolidados</b>	
Balances Generales Consolidados	3 - 4
Estados de Resultados Consolidados y Utilidades Retenidas	5
Estados Consolidados de Flujos de Efectivo	6 - 7
Notas a los Estados Financieros Consolidados	8 - 19

## Dictamen del Contador Público y Auditor Independiente

Al Consejo de Administración  
y a los Accionistas de  
Desarrollos Hoteleros International  
Company Limited

En nuestra opinión, los balances generales consolidados y los estados consolidados de resultados y utilidades retenidas y de flujos de efectivo, adjuntos, presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes la situación financiera de Desarrollos Hoteleros International Company Limited y Subsidiarias al 31 de diciembre de 1999 y 1998, y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años que terminaron en esas fechas de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en Guatemala. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía; nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre tales estados financieros con base en nuestros exámenes de auditoría. Nuestros exámenes de estos estados financieros se practicaron de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Guatemala, las cuales requieren que preparemos un plan y ejecutemos los exámenes de auditoría con el objeto de obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no contengan errores u omisiones de importancia. Una auditoría incluye el examen, sobre bases selectivas, de la evidencia que respalda las cifras y las divulgaciones incluidas en los estados financieros, una evaluación en cuanto a los principios de contabilidad usados, las principales estimaciones hechas por la Administración y, una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestros exámenes de auditoría proporcionan una base razonable para la opinión arriba expresada.

Los estados financieros han sido preparados asumiendo que las compañías continuarán como negocio en marcha. Como se menciona en la Nota 15 a los Estados Financieros, a la fecha de nuestro informe la situación de liquidez es deficiente, ya que en 1999 hay US\$0.60 de activo circulante para cubrir US\$1.00 de pasivo a corto plazo (US\$0.27 de activo circulante para cubrir US\$1.00 de pasivo a corto plazo para 1998). El cumplimiento de sus obligaciones dependerá de la habilidad de la Administración para renegociar deuda corriente a largo plazo, ya sea préstamos bancarios, cartas de crédito o acciones preferentes con garantía de re compra a plazo fijo. La Administración ha preparado un plan, cuya finalidad es reestructurar la deuda corriente a largo plazo, según se describe en la Nota 15 a los estados financieros. Estos estados financieros no incluyen ningún ajuste que pudiera resultar de esta situación.

Como se indica en la Nota 16 a los estados financieros, al 31 de diciembre de 1999 ciertas compañías del grupo tienen varias contingencias. El efecto de estas contingencias no es susceptible de ser cuantificado.

Las utilidades retenidas han sido restituidas para mostrar el efecto de la capitalización de anticipos a contratistas, los que habían sido capitalizados a tasas de cierre y no a tasas históricas.

Las cantidades de los estados financieros han sido convertidas a Dólares Estadounidenses para conveniencia del lector, de acuerdo a las políticas descritas en la Nota 1 a los estados financieros.



9 de junio de 2000

**DESARROLLOS HOTELEROS INTERNATIONAL  
COMPANY LIMITED (Compañía de Bahamas) Y SUBSIDIARIAS**

**Balances Generales Consolidados  
Al 31 de diciembre**

	1999	1998
<b>Activo</b>		
Activo circulante:		
Efectivo	\$ 199,431	\$ 293,543
Cuentas por cobrar (Nota 4)	10,066,784	5,916,166
Inventarios (Nota 5)	599,093	98,574
Gastos anticipados y otros activos	40,127	64,419
<b>Suma el activo circulante</b>	<u>10,905,435</u>	<u>6,372,702</u>
Cuentas por cobrar largo plazo (Nota 4)	2,715,780	3,996,356
Anticipos a contratistas (Nota 6)		5,201,261
Inversiones temporales (Nota 1)	202,058	1,384,596
Activos fijos (Nota 7)	50,423,941	42,529,395
Crédito mercantil (Nota 8)	1,679,212	1,833,786
Gastos preoperativos (Nota 9)	1,122,007	1,705,703
Cargos diferidos y otros activos	25,097	12,467
<b>Total activo</b>	<u>\$ 67,073,530</u>	<u>\$ 63,036,266</u>

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros



**DESARROLLOS HOTELEROS INTERNATIONAL  
COMPANY LIMITED (Compañía de Bahamas) Y SUBSIDIARIAS**

**Balances Generales Consolidados  
Al 31 de diciembre**

	1999	1998
<b>Pasivo e inversión de los accionistas</b>		
<b>Pasivo circulante:</b>		
Proveedores	\$ 242,618	\$ 319,844
Cartas de crédito (Nota 10)	3,591,387	3,748,338
Letras de cambio	342,524	603,087
Documentos por pagar (Nota 11)	3,651,231	14,358,006
Préstamos bancarios (Nota 12)	4,589,518	1,298,710
Cuentas y gastos acumulados por pagar	<u>5,786,489</u>	<u>3,177,204</u>
Suma del pasivo circulante	<u>18,203,767</u>	<u>23,505,189</u>
Provisión para indemnizaciones	<u>45,831</u>	<u>54,554</u>
<b>Pasivo a largo plazo:</b>		
Documentos por pagar (Nota 11)	3,498,575	
Préstamos bancarios (Nota 12)	8,234,384	12,690,396
Letras de cambio	<u>107,480</u>	
	<u>11,840,439</u>	<u>12,690,396</u>
<b>Inversión de los accionistas:</b>		
Capital (Nota 13)		
Acciones comunes pagadas	19,250,637	13,096,000
Acciones comunes con voto limitado		1,244,000
Acciones preferentes pagadas	14,500,581	14,538,000
Acciones preferentes en tesorería	(763,935)	(4,675,000)
Primas sobre acciones	<u>868,575</u>	<u>480,517</u>
	33,855,858	24,683,517
Utilidades retenidas	<u>3,127,635</u>	<u>2,102,610</u>
	<u>36,983,493</u>	<u>26,786,127</u>
<b>Total del pasivo y patrimonio</b>	<u>\$ 67,073,530</u>	<u>\$ 63,036,266</u>

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros

**DESARROLLOS HOTELEROS INTERNATIONAL  
COMPANY LIMITED (Compañía de Bahamas) Y SUBSIDIARIAS**

**Estados Consolidados de Resultados y Utilidades Retenidas  
Por los años terminados el 31 de diciembre**

	1999	1998
Ventas	<u>\$ 9,603,166</u>	<u>\$ 11,858,607</u>
Costos y gastos:		
Gastos directos de operación	1,210,689	2,702,589
Gastos de administración	2,562,812	1,269,633
Gastos de ventas	1,853,899	2,175,225
Gastos de mantenimiento	201,432	204,282
Luz y fuerza	<u>180,574</u>	<u>161,678</u>
	<u>6,009,406</u>	<u>6,513,407</u>
	3,593,760	5,345,200
Ingresos financieros (cartera)	(664,508)	(442,201)
Otros (ingresos) gastos	(1,611,766)	508,092
Pérdida (ganancia) en cambio extranjero	<u>152,453</u>	<u>(111,555)</u>
	<u>(2,123,821)</u>	<u>(45,664)</u>
Utilidad bruta en operación	5,717,581	5,390,864
Depreciaciones y amortizaciones	1,014,636	940,042
Gastos financieros	<u>3,441,974</u>	<u>1,929,289</u>
Utilidad neta del período	1,260,971	2,521,533
Utilidades retenidas previamente reportadas	2,102,610	815,183
Rectificación de ejercicios anteriores	479,488	
Dividendos capitalizados		(633,679)
Dividendos pagados	<u>(715,434)</u>	<u>(600,427)</u>
Utilidades retenidas al final del período	<u>\$ 3,127,635</u>	<u>\$ 2,102,610</u>

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros

**DESARROLLOS HOTELEROS INTERNATIONAL  
COMPANY LIMITED (Compañía de Bahamas) Y SUBSIDIARIAS**

**Estados Consolidados de Flujos de Efectivo  
Por los años terminados el 31 de diciembre**

	1999	1998
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación:</b>		
Utilidad neta	\$ 1,260,971	\$ 2,521,533
Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de operación:		
Depreciaciones	813,209	727,777
Amortizaciones	208,107	130,359
Rectificación de ejercicios anteriores	479,488	
Provisión para indemnizaciones	38,725	(2,013)
Efecto cambiario por préstamos bancarios	(65,204)	(61,855)
Cambios en activos y pasivos:		
Aumento en cuentas por cobrar	(2,879,042)	(5,339,768)
(Aumento) disminución en inventarios	(500,519)	3,968
Disminución en gastos anticipados	24,292	8,744
(Aumento) disminución en cargos diferidos y otros activos	(12,630)	4,052
Aumento en cuentas por pagar y gastos acumulados	2,851,908	1,820,054
Disminución en compañías relacionadas por pagar		(1,881)
Indemnizaciones pagadas	(47,448)	
Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de operación	<u>2,171,857</u>	<u>(189,030)</u>
<b>Flujos de efectivo de actividades de inversión:</b>		
Disminución (aumento) en anticipos a contratistas	5,201,261	(3,216,649)
Adiciones de activos fijos	(8,707,755)	(11,901,242)
Disminución (aumento) en gastos preoperativos	530,163	(337,289)
Inversiones del período	<u>1,182,538</u>	<u>(202,058)</u>
Efectivo neto usado en actividades de inversión	<u>(1,793,793)</u>	<u>(15,657,238)</u>
<b>Van:</b>	<u>\$ 378,064</u>	<u>\$ (15,846,268)</u>

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros



**DESARROLLOS HOTELEROS INTERNATIONAL  
COMPANY LIMITED (Compañía de Bahamas) Y SUBSIDIARIAS**

**Estados Consolidados de Flujos de Efectivo  
Por los años terminados el 31 de diciembre**

	1999	1998
<b>Vienen:</b>	<u>\$ 378,064</u>	<u>\$ (15,846,268)</u>
<b>Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:</b>		
Incremento de préstamos bancarios y documentos por pagar	1,323,092	12,361,210
Amortización de préstamos	(1,410,035)	(1,305,188)
Dividendos pagados	(715,434)	(600,427)
Incremento del capital social	<u>330,201</u>	<u>4,728,659</u>
Efectivo neto (usado en ) provisto por las actividades de financiamiento	<u>(472,176)</u>	<u>15,184,254</u>
Cambio neto en el efectivo	(94,112)	(662,014)
Efectivo al inicio del año	<u>293,543</u>	<u>955,557</u>
Efectivo al final del año	<u>\$ 199,431</u>	<u>\$ 293,543</u>

**\*Operaciones que no requirieron uso de efectivo:**

**Año 1999**

Durante el período se convirtió la deuda en pagarés a acciones en el capital de Desarrollos Hoteleros International por \$8,851,136

**Año 1998**

Durante el período se compraron activos fijos, al crédito por un total de \$4,657,675.

Durante el período se incrementaron las inversiones por \$82,538, reclasificados de una cuenta por cobrar a una afiliada (Roatan, Honduras).

Durante el período se pagaron dividendos en acciones por un total de \$633,675.

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros

# **DESARROLLOS HOTELEROS INTERNATIONAL COMPANY LIMITED (Compañía de Bahamas) Y SUBSIDIARIAS**

## **Notas a los Estados Financieros Consolidados Al 31 de diciembre de 1999 y 1998**

---

### **1. Políticas Contables**

Los estados financieros consolidados han sido preparados en todos sus aspectos importantes de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Guatemala.

Las principales políticas contables adoptadas por la Compañía para la contabilización de sus operaciones y en la presentación de su información financiera se resumen a continuación:

#### **Principios de consolidación**

Los estados financieros consolidan los activos, pasivos, los resultados de operación y flujos de efectivo de Desarrollos Hoteleros International Company Limited, Desarrollos Hoteleros, S. A., Lavandería Industrial, S. A., Coordinadora Inmobiliaria, S. A., International Resort Overseas Corporation, Vacation Club of America Inc., Pichilingo Resort & Marina, S. A. e International Financial Development Corporation. Los saldos y transacciones significativas entre Compañías han sido eliminados en la consolidación.

Las cuentas de las respectivas compañías se consolidan debido a la existencia de una Gerencia y Accionistas comunes cuya participación en el capital es mayor al 51% y a las operaciones que como Grupo están relacionadas con la industria hotelera.

#### **Política de Conversión**

Los activos y pasivos fueron convertidos al tipo de cambio de cierre del período, excepto por, los activos fijos, inventarios, inversiones y patrimonio de los accionistas que fueron convertidos a tasas históricas. El estado de resultados y flujos de efectivo, fueron convertidos al tipo de cambio promedio del año, el efecto de conversión se registra como pérdida o ganancia en cambio extranjero, a partir que las compañías han iniciado operaciones, antes de ello estos efectos se incorporaban como parte del costo de los hoteles.

Las cantidades en Dólares Estadounidenses se incluyen solamente para conveniencia del lector. Dicha conversión no debe considerarse como una indicación de que las cantidades en quetzales representan, o que han sido o pueden ser cambiadas a Dólares Estadounidenses, a ese u otro tipo de cambio.

#### **Inversiones**

Estos activos se valúan al costo o valor de mercado, el que sea menor.

#### **Inventarios**

Los inventarios se valúan al costo o a su valor de mercado, el que sea menor. El costo se determina aplicando el método de costos promedios.

# **DESARROLLOS HOTELEROS INTERNATIONAL COMPANY LIMITED (Compañía de Bahamas) Y SUBSIDIARIAS**

## **Notas a los Estados Financieros Consolidados Al 31 de diciembre de 1999 y 1998**

---

### **Activos fijos**

Los activos fijos se valúan al costo. El costo incluye intereses incurridos en la etapa de desarrollo del proyecto, para Desarrollos Hoteleros, S. A. y Desarrollos Hoteleros International, estos gastos se dejaron de capitalizar en agosto de 1995. Los gastos financieros del proyecto Amatique Bay fueron incorporados como parte de la obra hasta octubre de 1999. Su depreciación se calcula por el método de línea recta, a tasas establecidas de acuerdo con la vida útil estimada de los bienes, los cuales se calculan a partir del año 1996, para Desarrollos Hoteleros, S. A. y Desarrollos Hoteleros Int., las depreciaciones correspondientes al proyecto Amatique Bay, han sido calculadas a partir de noviembre de 1999. Los gastos normales de mantenimiento y reparaciones y las mejoras a propiedades ajenas se cargan a resultados en el período en que se incurren.

### **Transacciones en moneda extranjera**

Los valores de transacciones expresados en moneda extranjera se convierten a moneda local utilizando los tipos de cambio vigentes a la fecha de dichas transacciones y los saldos se reexpresan a los tipos de cambio vigentes a la fecha de los estados financieros. Las ganancias o pérdidas derivadas de los ajustes de saldos, expresados en moneda extranjera se incluyen en la determinación de los resultados del período.

### **Crédito mercantil**

El crédito mercantil se deriva de la incorporación a Desarrollos Hoteleros International Company Limited del proyecto en la Bahía de Amatique, como se explica más adelante, y está siendo amortizado durante veinte años, a razón del 5% anual, a partir del 1 de enero de 1997.

### **Gastos preoperativos**

Estos gastos corresponden a desembolsos relacionados con el desarrollo del Hotel Viva Clarion Suites y con el proyecto Amatique Bay Resort & Marina (este proyecto fue inaugurado en marzo de 1999 y empezó a funcionar formalmente en octubre de 1999), así como con la organización e instalación de cada una de las Compañías en su etapa preoperativa. Estos gastos son amortizados por el método de línea recta en un período de diez años, en el caso del Hotel se inició su amortización en el año 1996, período en el que se iniciaron las actividades operativas del Hotel y para Amatique Bay Resort & Marina se inició la amortización de los mismos a partir de noviembre de 1999. Los gastos preoperativos también incluyen el efecto por conversión de estados financieros de Quetzales a US Dólares, para aquellas compañías que se encuentran en su fase preoperativa.

### **Indemnizaciones**

De acuerdo con las disposiciones del Código de Trabajo de Guatemala, las compensaciones que van acumulándose a favor de los empleados pueden llegar a serles pagadas en caso de despido injustificado o de muerte, a razón de un mes de sueldo por cada año ininterrumpido de servicio. La política de las compañías a este respecto se muestra en la página siguiente:

# **DESARROLLOS HOTELEROS INTERNATIONAL COMPANY LIMITED (Compañía de Bahamas) Y SUBSIDIARIAS**

## **Notas a los Estados Financieros Consolidados Al 31 de diciembre de 1999 y 1998**

---

Indemnización universal para Desarrollos Hoteleros, S. A. y para el efecto provisiona un 9.27% de los sueldos pagados en el periodo y en las demás compañías esta prestación se paga conforme la ley, y se registra como gasto al momento de hacerse efectivo el pago.

### **Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos se reconocen por el método de lo devengado, excepto en la división inmobiliaria, en esta compañía se registran tanto las ventas como su costo estimado (el cual se ha calculado que asciende a un 65% del valor de la venta) al firmar el contrato.

## **2. Historia y Operaciones**

Desarrollos Hoteleros International Company Limited es una compañía organizada de acuerdo con las leyes de Bahamas el 25 de febrero de 1992. Su objetivo principal es la inversión en proyectos hoteleros y toda actividad relacionada con la industria del turismo.

Desarrollos Hoteleros, S. A. fue organizada el 9 de febrero de 1993 de conformidad con las leyes de la República de Guatemala como una sociedad anónima, por un periodo indefinido. Su objetivo principal es la administración y prestación de servicio hotelero en la ciudad de Guatemala, el hotel se denomina Hotel Viva Clarion Suites bajo franquicia de Choice Hotels International. El Hotel inició operaciones a partir de septiembre de 1995; sin embargo, los resultados netos obtenidos hasta el 31 de diciembre de 1995, se contabilizaron como parte de los gastos pre-operativos.

Lavandería Industrial, S. A. fue organizada el 7 de septiembre de 1994, de conformidad con las leyes de la República de Guatemala como una sociedad anónima, por un periodo indefinido. Su objetivo principal es la prestación de servicios de lavado, secado y planchado de toda clase de ropa, manteles, cortinas, alfombras, etc. La actividad principal de esta compañía inició simultáneamente con el Hotel y el registro contable de los resultados se efectuó de la misma forma.

Coordinadora Inmobiliaria, S. A. fue organizada el 24 de mayo de 1996, de conformidad con las leyes de la República de Guatemala como una sociedad anónima, por un periodo indefinido. Su objetivo principal es la compra, venta, arrendamiento y aprovechamiento de bienes inmuebles.

International Resort Overseas Corporation es una sociedad constituida el 8 de marzo de 1996, de conformidad con las leyes de la República de Panamá. Su objetivo principal es el desarrollo de proyectos hoteleros y actividades relacionadas con la industria del turismo.

Vacational Club of America Inc. fue organizada el 8 de marzo de 1996, de conformidad con las leyes de la República de Panamá. Su objetivo principal lo constituye la promoción de clubes vacacionales alrededor del mundo, teniendo un acuerdo en el que se permite a los poseedores de sus acciones de uso, utilizar las instalaciones de los clubes que son promocionados.

# **DESARROLLOS HOTELEROS INTERNATIONAL COMPANY LIMITED (Compañía de Bahamas) Y SUBSIDIARIAS**

## **Notas a los Estados Financieros Consolidados Al 31 de diciembre de 1999 y 1998**

---

Pichilingo Resort & Marina, S. A. fue organizada el 13 de marzo de 1996, de conformidad con las leyes de la República de Guatemala como una sociedad anónima, por un período indefinido. Su objetivo principal será la compra y venta de bienes inmuebles, administración, construcción, comercialización y explotación de recursos turísticos.

Las tres últimas empresas mencionadas arriba han sido incorporadas como subsidiarias de Desarrollos Hoteleros International Company Limited, a partir del año 1996, como una nueva actividad. Actualmente se encuentra desarrollando el proyecto turístico vacacional localizado en la Bahía de Amatique en el departamento de Izabal, en la República de Guatemala.

El plan maestro de este proyecto contiene la construcción de una carretera de acceso totalmente asfaltada, creación de la infraestructura necesaria, la construcción de 300 unidades habitacionales en un complejo hotelero cinco estrellas, un club de viajes, yatch club, club y campo de golf de 18 hoyos, una lotificación con más de 500 terrenos y un proyecto habitacional-recreacional, así como una marina totalmente equipada. Tomando en consideración la magnitud de la obra, el proyecto total será desarrollado sobre más de sesenta manzanas de terreno.

La fase inicial del proyecto se construirá en 18 meses, por lo que se esperaba que su operación iniciara en 1999.

International Financial Development Corporation fue organizada de conformidad con las leyes de la República de Panamá el 20 de enero de 1995. El objetivo principal de la compañía es invertir, obtener o suscribir el capital para promover, establecer o desarrollar empresas y negocios.

### **3. Unidad Monetaria y Tipo de Cambio**

Los estados financieros consolidados están expresados en Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, representada por el símbolo \$.

El Banco de Guatemala, entidad autorizada por la Junta Monetaria para ejecutar sus políticas monetarias, publica periódicamente el tipo de cambio promedio para ser usado como referencia por el sistema bancario. Al 31 de diciembre de 1999, los tipos de cambio publicados para la compra y para la venta fueron Q7.71 = US\$1.00 y Q7.74 = US\$1.00 (para 1998 Q6.77 = US\$1.00 y Q6.80 = US\$1.00), respectivamente.

No hay restricciones cambiarias en Guatemala para la repatriación de capitales, pago de acreedurías o cualquier otro fin; la divisa extranjera puede comprarse en cualquier monto, en bancos del sistema o en las casas de cambio autorizadas.

### **4. Cuentas por Cobrar**

Al 31 de diciembre, las cuentas por cobrar se integran como se detallan en la página siguiente:

**DESARROLLOS HOTELEROS INTERNATIONAL  
COMPANY LIMITED (Compañía de Bahamas) Y SUBSIDIARIAS**

**Notas a los Estados Financieros Consolidados  
Al 31 de diciembre de 1999 y 1998**

	1999	1998
Cientes	\$ 10,970,292	\$ 8,498,792
Otras cuentas por cobrar	1,841,625	1,798,424
Cuentas por liquidar con compañías asociadas	<u>770,647</u>	<u>                    </u>
	13,582,564	10,297,216
Menos - estimación para cuentas incobrables	<u>800,000</u>	<u>384,694</u>
	12,782,564	9,912,522
Menos - cuentas por cobrar a largo plazo	<u>2,715,780</u>	<u>3,996,356</u>
	<u>\$ 10,066,784</u>	<u>\$ 5,916,166</u>

**5. Inventarios**

Los inventarios se integran principalmente por alimentos y bebidas.

**6. Anticipos a Contratistas**

Al 31 de diciembre de 1998, los anticipos a contratistas se integran a continuación:

	USDólares
Industrias Turísticas Manabique, S. A.	\$ 1,337,579
Sociedad Internacional de Electrificación	229,016
Carpintería Riviera	768,748
DECO, S. A.	883,813
Gold State Homes	222,607
Otros	<u>1,759,498</u>
	<u>\$ 5,201,261</u>

Industrias Turísticas Manabique, S. A., compañía asociada del grupo, quien se encarga de la construcción del proyecto vacacional Amatique Bay Resort & Marina (iniciado en marzo de 1996), en la Bahía de Amatique en Puerto Barrios, Izabal.

**7. Activos Fijos**

Una integración de estos activos al 31 de diciembre, se presenta en la página siguiente:



**DESARROLLOS HOTELEROS INTERNATIONAL  
COMPANY LIMITED (Compañía de Bahamas) Y SUBSIDIARIAS**

**Notas a los Estados Financieros Consolidados  
Al 31 de diciembre de 1999 y 1998**

	1999	1998
Edificios e instalaciones	39,477,911	\$ 16,786,108
Mobiliario y equipo	1,346,461	1,794,539
Equipo de cómputo	307,461	230,615
Equipo de operación	343,802	339,976
Maquinaria y equipo	653,944	667,367
Yate		400,000
Vehículos	116,116	114,374
	<u>42,245,695</u>	<u>20,332,979</u>
Menos - Depreciación acumulada	<u>2,850,535</u>	<u>2,037,327</u>
Activos depreciables	39,395,160	18,295,652
Terreno	4,772,516	4,772,516
Activo fijo en tránsito	1,981,834	2,025,773
Construcciones en Proceso	<u>4,274,431</u>	<u>17,435,454</u>
	<u>11,028,781</u>	<u>24,233,743</u>
	<u>\$ 50,423,941</u>	<u>\$ 42,529,395</u>

El terreno y el edificio del Hotel Viva Clarion Suites por valor de US\$17,220,647 en 1999, (US\$15,756,725 en 1998), constituye primera, única y especial hipoteca de los préstamos contratados con el Banco Centroamericano de Integración Económica y con The Inter-American Investment Corporation, los cuales ascienden a US\$3,640,000 en 1999 y 1998

El terreno de International Resort Overseas Corporation que asciende a US\$3,000,000 constituye garantía del préstamo hipotecario contratado en 1998 con el Banco Centroamericano de Integración Económica.

El terreno de Coordinadora Inmobiliaria, S. A., con valor en libros de US\$794,549 constituía garantía de préstamo hipotecario por US\$300,000.

En enero de 1999 el yate ya no forma parte de los activos del grupo, ya que sufrió un accidente, el cual fue cubierto por el seguro.

**8. Crédito Mercantil**

El crédito mercantil al 31 de diciembre, se presenta a continuación:

	1999	1998
Crédito Mercantil	\$ 2,037,539	\$ 2,037,539
Menos - Amortización acumulada	<u>358,327</u>	<u>203,753</u>
	<u>\$ 1,679,212</u>	<u>\$ 1,833,786</u>

# DESARROLLOS HOTELEROS INTERNATIONAL COMPANY LIMITED (Compañía de Bahamas) Y SUBSIDIARIAS

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Al 31 de diciembre de 1999 y 1998

El crédito mercantil se deriva de la incorporación a Desarrollos Hoteleros International Company Limited, del proyecto en la Bahía de Amatique, que fue aportado a la indicada compañía en 1997. Este se relaciona con las empresas International Resort Overseas Corporation, Vacational Club of America Inc. y Pichilingo Resort & Marina, S. A.

El monto de dicho crédito mercantil ha sido estimado tomando en consideración las posibilidades de éxito financiero y su capacidad de producir flujos de efectivo, para Desarrollos Hoteleros International Company Limited como Holding.

### 9. Gastos Preoperativos

Los gastos preoperativos al 31 de diciembre, se presentan a continuación:

	1999	1998
Grupo Hotelero	\$ 1,091,964	\$ 1,015,463
Proyecto Amatique Bay Resort & Marina	<u>478,795</u>	<u>930,885</u>
	1,570,759	1,946,348
Menos - Amortización acumulada	<u>448,752</u>	<u>240,645</u>
	<u>\$ 1,122,007</u>	<u>\$ 1,705,703</u>

Los gastos preoperativos del Grupo Hotelero se amortizan a partir del año 1996. Los gastos preoperativos del proyecto turístico vacacional constituyen gastos de organización e instalación de la compañía Pichilingo Resort & Marina, S. A., que forma parte integral de los estados financieros consolidados, por el proyecto turístico localizado en la Bahía de Amatique en el departamento de Izabal, en la República de Guatemala, los gastos preoperativos de Amatique Bay se empezaran a amortizar a partir del mes de noviembre de 1999.

La fase inicial de este proyecto contempla la construcción de una carretera de acceso totalmente asfaltada, creación de la infraestructura necesaria, la construcción de 300 unidades habitacionales en un complejo hotelero cinco estrellas, un club de viajes, yatch club, club y campo de golf de 18 hoyos, una lotificación con más de 500 terrenos y un proyecto habitacional-recreacional, así como una marina totalmente equipada. Esta etapa se ejecutará en 18 meses por Industrias Turísticas Manabique, S. A. (Nota 5), por lo que se espera que su operación se inicie en el primer semestre de 1999.

### 10. Cartas de Crédito

Las cartas de crédito al 31 de diciembre, se presentan en la página siguiente:



**DESARROLLOS HOTELEROS INTERNACIONAL  
COMPANY LIMITED (Compañía de Bahamas) Y SUBSIDIARIAS**

**Notas a los Estados Financieros Consolidados  
Al 31 de diciembre de 1999 y 1998**

	1999	1998
Banco de Exportacion	\$ 1,632,043	\$ 1,645,659
Banco del Agro, S. A.	885,900	983,363
Banco Americano, S. A.	590,506	464,128
FIASA	482,938	655,188
	<u>\$ 3,591,387</u>	<u>\$ 3,748,338</u>

**11. Documentos por Pagar**

Los documentos por pagar al 31 de diciembre, se presentan a continuación:

	1999	1998
Pagarés Desarrollos Hoteleros, Int.	\$ 5,377,508	\$ 8,790,753
Financiera Guatemalteca, S. A.	1,323,092	
Pagarés IFDC	244,569	4,405,669
Pagarés International Resort Overseas	200,000	1,161,584
Pagarés Hotel Quality Suites	4,637	
	<u>7,149,806</u>	<u>14,358,006</u>
Menos - corto plazo	<u>3,651,231</u>	<u>14,358,006</u>
Porción a largo plazo	<u>\$ 3,498,575</u>	<u>\$ -</u>

Estos pagarés fueron emitidos en series debidamente identificados con valor nominal de US\$1,000 o múltiplos de US\$1,000 cada uno; son emitidos nominativos o a la orden y son negociables y transferibles por endoso.

Estos títulos presentan las siguientes características:

- a) Son reembolsables a su vencimiento y tienen un plazo de seis a doce meses.
- b) Devengan interés cuya negociación fluctúa entre un 12% al 16% para obligaciones en US Dólares y del 14% al 16% para obligaciones en Quetzales durante 1999, (9% y 16% en 1998), anual fijo y son pagados trimestralmente.
- c) La compañía responderá de forma ilimitada con todos sus activos por el valor de la emisión.
- d) El agente colocador de los títulos fue la empresa Capitales e Inversiones, Administradora de Fondos, S. A., actualmente los inversiones efectúan sus gestiones directamente con Desarrollos Hoteleros Int.

**DESARROLLOS HOTELEROS INTERNATIONAL  
COMPANY LIMITED (Compañía de Bahamas) Y SUBSIDIARIAS**

**Notas a los Estados Financieros Consolidados  
Al 31 de diciembre de 1999 y 1998**

**12. Préstamos Bancarios**

Los préstamos contratados al 31 de diciembre, se detallan a continuación:

Institución	Garantía	Interés		1999	1998
		Promedio			
Banco Centroamericano de Integración Económica	(3)	10.50%	\$	7,787,143	\$ 7,787,143
Inter-American Investment Corporation	(1)	10.00%		3,640,000	3,640,000
Panameña de Agro, S. A.	(3)	12.50%		800,000	800,000
FIASA	(2)	13.00%		323,573	1,467,455
Banco de Exportación, S. A.	(2)	19.50%		143,757	163,253
Banco del Café, S. A.	(2)	23.00%		129,429	131,255
Total				12,823,902	13,989,106
Porción a corto plazo				4,589,518	1,298,710
Total a largo plazo			\$	8,234,384	\$ 12,690,396

**Garantías**

- (1) Hipotecario
- (2) Fiduciario
- (3) Hipotecario y fiduciario

Los préstamos (con excepción del Banco del Café, S. A. y una porción del Banco de Exportación, S. A. y FIASA) se encuentran contratados en US\$ Dólares y son pagaderos en la misma moneda.

El saldo de préstamos con el Banco Centroamericano de Integración Económica, se integra por:

- a) Préstamo con Desarrollos Hoteleros, S. A. por un monto de US\$2,657,143 en 1999 y 1998, con garantía hipotecaria sobre el terreno y edificio del Hotel; y,
- b) Préstamo con Pichilingo Resort & Marina, S. A. por un monto de US\$5,130,000 en 1999 y 1998, (US\$1,500,000 en 1997), con garantía hipotecaria sobre el terreno en el cual se construye el proyecto turístico Amatique Bay Resort & Marina.

El préstamo contratado por Desarrollos Hoteleros, S. A. con Inter-American Investment Corporation, tiene garantía hipotecaria conjuntamente con BCIE sobre el terreno y edificio del Hotel (el valor de las garantías ascienden a US\$17,220,647).

Desarrollos Hoteleros, S. A. debe cancelar el préstamo con el Inter-American Investment Corporation cuyo monto origina fue de US\$4,200,000, mediante quince pagos semestrales y consecutivos, a partir del 15 de enero de 1998 y concluyendo el 23 de noviembre de 2004, el saldo al 31 de diciembre de 1999 y 1998 asciende a US\$3,640,000.

# DESARROLLOS HOTELEROS INTERNATIONAL COMPANY LIMITED (Compañía de Bahamas) Y SUBSIDIARIAS

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Al 31 de diciembre de 1999 y 1998

El préstamo con Banco Centroamericano de Integración Económica cuyo monto original fue de US\$3,100,000, y con saldo al 31 de diciembre de 1999 de US\$2,657,183, se cancelará en catorce cuotas semestrales consecutivas a partir de 54 meses de la fecha del contrato (24 de noviembre de 1993), o sea principiando en mayo de 1998, concluyendo en mayo de 2005.

### 13. Capital

Según resolución el capital autorizado de las Compañías se encuentra integrado como sigue:

	1999	1998
<b>Acciones comunes nominativas o al portador:</b>		
10,000,000 acciones clase A	\$ 10,000,000	\$ 10,000,000
10,000,000 acciones clase B	10,000,000	10,000,000
20,000,000 acciones clase C	<u>20,000,000</u>	<u>20,000,000</u>
	<u>40,000,000</u>	<u>40,000,000</u>
<b>Acciones preferentes nominativas:</b>		
3,500,000 acciones clase A	3,500,000	3,500,000
1,500,000 acciones clase B	1,500,000	1,500,000
10,000,000 acciones clase C	<u>10,000,000</u>	<u>10,000,000</u>
	<u>15,000,000</u>	<u>15,000,000</u>
	<u>\$ 55,000,000</u>	<u>\$ 55,000,000</u>

Al 31 de diciembre de 1999, se encuentran suscritas y pagadas 19,250,637 acciones comunes con un valor nominal de US\$1 cada una (13,096,000 acciones comunes con valor nominal de US\$1 cada una y 1,244,000 acciones comunes con voto limitado con valor nominal de US\$1 cada una en 1998).

Al 31 de diciembre 1999, se colocaron acciones preferentes por un monto de US\$ 13,736,646 neto de acciones en tesorería (al 31 de diciembre de 1998, se tenían colocadas acciones preferentes por US\$9,863,000). Del total de acciones colocadas la Compañía ofreció garantía de recompra por un monto de US\$1,747,470, (US\$1,747,470 en 1998), con plazos de 6 y 12 meses, siendo la práctica que a su vencimiento las mismas son renovadas a plazos similares. Estas acciones preferentes devengan un dividendo mínimo del 8% y un máximo de 15%, sobre valor facial de la inversión.

### 14. Impuesto Sobre la Renta

Desarrollos Hoteleros International Company Limited, como se indicó anteriormente es una compañía constituida en Bahamas, en consecuencia no está afectada al impuesto sobre la renta.



# **DESARROLLOS HOTELEROS INTERNATIONAL COMPANY LIMITED (Compañía de Bahamas) Y SUBSIDIARIAS**

## **Notas a los Estados Financieros Consolidados Al 31 de diciembre de 1999 y 1998**

---

Las compañías subsidiarias guatemaltecas si están afectas al impuesto pero no generaron rentas imponibles por los períodos terminados al 31 de diciembre de 1999 y 1998.

De acuerdo con la legislación tributaria guatemalteca, el derecho de las autoridades fiscales de revisar las declaraciones del impuesto sobre la renta prescribe a los cuatro años contados a partir del primero de enero del año siguiente de la fecha en que la declaración debió haber sido presentada.

### **15. Plan de la Administración**

Derivado de la situación de liquidez generalizada que presentaron las compañías en el medio guatemalteco al 31 de diciembre de 1998, se decidió hacer un plan de reestructuración financiera con la finalidad de aliviar esta situación, las medidas más importantes se detallan a continuación:

- Renegociación de pagarés
- Renegociación de préstamos bancarios de corto a largo plazo, (diez años).
- Convertir pagarés y acciones preferentes a acciones comunes, para el efecto se han contratado los servicios de consultores externos, con la finalidad de preparar información relacionada con las compañías del grupo para proveer información necesaria a los interesados.

### **16. Contingencias**

Desarrollos Hoteleros, S. A. mantiene un juicio hipotecario, la demanda está a cargo de Interamerican Investment Corporation (BCIE), para hacer efectivo el cobro de un préstamo contratado con esta institución por US\$3,600,000, según el asesor legal no hay ningún pasivo contingente derivado de esta situación.

Existen cinco juicios ejecutivos pendientes de solventar en los juzgados tercero, cuarto y quinto de primera instancia civil respectivamente.

Pichilingo Resort & Marina, S. A. no ha registrado el Impuesto Sobre la Renta correspondiente a 1999, ya que esta compañía se encuentra en proceso de rectificación de las declaraciones correspondientes al Impuesto Sobre la Renta, al concluir este proceso se espera no quedará impuesto a favor del fisco, sin embargo a la fecha de este informe no es posible cuantificar el efecto de esta contingencia en caso de haber una revisión por parte de las autoridades fiscales.

**DESARROLLOS HOTELEROS INTERNATIONAL  
COMPANY LIMITED (Compañía de Bahamas) Y SUBSIDIARIAS**

**Notas a los Estados Financieros Consolidados  
Al 31 de diciembre de 1999 y 1998**

---

**17. Ajustes a periodos anteriores**

Las utilidades retenidas fueron restituidas para registrar el efecto de la capitalización de anticipo a constructores a tasas históricas, estos anticipos habían sido registrados como activos fijos utilizando tasas de cambio del US Dólar con relación al Quetzal de cierre.