

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

SCG.SG.RS.99 0003450

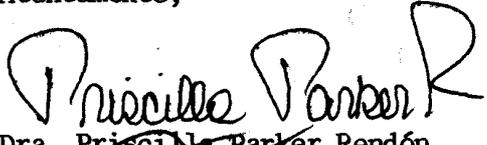
Guayaquil, - 6 ABR. 1999

Señores
INTENDENCIA DE COMPANIAS DE PORTOVIEJO
Portoviejo.-

De mis consideraciones:

Adjunto a la presente sÍrvase encontrar Informe de Auditoría Externa sobre los estados financieros de MANTORO, HOTELERA MANTA S.A., por los años que terminaron el 31 de diciembre de 1998 y 1997.

Atentamente,


Dra. Priscilla Parker Rendón
DIRECTORA DE REGISTRO DE SOCIEDADES



MV/faf.

05.04.99

Adj: Lo indicado

Exp.34285

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE
COMPAÑIAS
7 ABR 99 16 22
7 ABR 99 16 22
SUPERINTENDENCIA DE
COMPAÑIAS
SUPERINTENDENCIA DE
COMPAÑIAS

KPMG Peat Marwick

Audidores & Consultores

Cdla. Kennedy Norte
Av. Miguel Alcívar
Mz. 302, Solares 7 y 8
Guayaquil - Ecuador

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
EQUILIBRIO FINANCIERO

Teléfonos: 290697 Telefax: (593) 4-288774

1999 290698 - 1 PM 3:03
290699

RECIBIDO

Marzo 26 de 1999

INFORME DE COMPAÑIAS
MANTAORO HOTELERA S.A.
7 MAR 99 16 21
34 285

Señores
Superintendencia de Compañías
Manta

De nuestras consideraciones:

Adjunto a la presente sírvase encontrar copia auténtica de nuestro informe de auditoría externa sobre los estados financieros de MANTAORO, Hotelera Manta S. A. por los años que terminaron el 31 de diciembre de 1998 y 1997, con lo cual damos cumplimiento a lo dispuesto en la Ley N° 58 (Reformatoria de la Ley de Compañías) publicada en el R. O. N° 594 del 30 de diciembre de 1986.

Es oportuna la ocasión para manifestar a usted nuestros sentimientos de consideración más distinguidos.

Muy atentamente,

KPMG Peat Marwick C. Ltda.

20601

Patricia Mendoza de Arteaga
Ing. Patricia Mendoza de Arteaga
Representante Legal
09-04092590

Adj.: Lo indicado

cc.: Sr. Markus Odermatt, Director General
MANTAORO, Hotelera Manta S. A



Firma Miembro de
Klynveld Peat Marwick Goerdeler

MANTAORO, Hotelera Manta S. A.
(Una subsidiaria de MANTAORO Panamá S. A.)

Estados Financieros

31 de diciembre de 1998 y 1997

Con el Informe de los Auditores Independientes



Peat Marwick

Audidores & Consultores

Cdla. Kennedy Norte
Av. Miguel Alcívar
Mz. 302, Solares 7 y 8
Guayaquil - Ecuador

Teléfonos: 290697
290698
290699

Telefax: (593) 4-288774

Informe de los Auditores Independientes

A la Junta de Directorio y Accionistas
MANTAORO, Hotelera Manta S. A.:

Hemos efectuado la auditoría de los balances generales adjuntos de MANTAORO, Hotelera Manta S. A. al 31 de diciembre de 1998 y 1997, y del estado de resultados por el periodo operacional del 1 de agosto de 1998 al 31 de diciembre de 1998, y los estados de evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por el año que terminó el 31 de diciembre de 1998 y período del 16 de julio de 1994 (fecha de incorporación) al 31 de diciembre de 1997. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestras auditorías.

Excepto por lo que se indica en el siguiente párrafo, efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Esas normas requieren que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores significativos. Una auditoría incluye examinar, sobre una base selectiva, la evidencia que respalda los montos y las revelaciones en los estados financieros. Una auditoría incluye evaluar tanto los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones significativas hechas por la administración, como la presentación en conjunto de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría ofrece una base razonable para nuestra opinión.

No pudimos obtener el Acta de la Junta de Accionistas de la casa matriz en que aprueba que los préstamos otorgados en U.S. dólares a la Compañía se consideren como préstamos en sucres a tasa de cambio histórica al momento de capitalizarse.

Los estados financieros de 1997 no incluyen provisión alguna para la cuenta que por S/.492.578.000 mantenía la Compañía a cargo de un ex-contratista con serias dificultades financieras y quien interpuso demanda en contra de la Compañía. Como se explica en la nota 13, en 1998 el tribunal arbitral de la Cámara de Comercio de Quito se pronunció en el sentido de que ninguna de las partes tenía derecho a reclamo alguno, castigando la Compañía la referida cuenta por cobrar. Debido a lo antes mencionado los saldos de cuentas por cobrar y el patrimonio de los accionistas al 31 de diciembre de 1997 se encuentran sobrestimados en S/.492.578.000.

Como se explica en la nota 1 (b), la Compañía prepara sus estados financieros y mantiene sus registros de contabilidad de conformidad con las normas de contabilidad emitidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, las cuales difieren en ciertos aspectos de los principios de contabilidad generalmente aceptados.

(Continúa)

- 2 -



Firma Miembro de
Klynveld Peat Marwick Goerdeler

En nuestra opinión, excepto por los efectos sobre los estados financieros de 1998 de tales ajustes, si hubiere alguno, que podrían haberse considerado necesarios si hubiésemos podido obtener el acta de accionistas que se menciona en el tercer párrafo y excepto por los efectos sobre los estados financieros de 1997 del asunto que se explica en el cuarto párrafo, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de MANTAORO, Hotelera Manta S. A. al 31 de diciembre de 1998 y 1997, los resultados de sus operaciones por el período operacional del 1 de agosto de 1998 al 31 de diciembre de 1998 y los flujos de efectivo por el año que terminó el 31 de diciembre de 1998 y período del 16 de julio de 1994 (fecha de incorporación) al 31 de diciembre de 1997, de conformidad con las normas de contabilidad emitidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.

KP76 Peot Carwick
SC - RNAE 069

Marzo 8 de 1999, excepto por
la nota 18, cuya fecha es al 11
de marzo de 1999

Ing. Patricia de Arteaga
Ing. Patricia de Arteaga, Socia
Registro No. 14571

MANTAORO, Hotelera Manta S. A.
(Una subsidiaria de MANTAORO Panamá S. A.)
(Manta - Ecuador)

Balances Generales

31 de diciembre de 1998 y 1997

(En miles, excepto por la información sobre el capital acciones)

Activos	1998	1997	Pasivos y Patrimonio de los Accionistas	1998	1997
Activos circulantes:			Pasivos circulantes:		
Efectivo en caja y bancos	S/. 183.736	124.798	Sobregiros bancarios	S/. 47.675	-
Cuentas por cobrar:			Documentos por pagar a bancos (nota 8)	1.489.751	-
Clientes	289.210	-	Cuentas por pagar a proveedores	439.927	1.148.668
Compañías relacionadas	10.171	-	Cuentas por pagar a compañías relaciona- das (nota 3)	717.396	23.127
Cuentas por cobrar a funcionarios y empleados	2.342	5.600	Anticipos recibidos de clientes (nota 14)	43.765	3.464.451
Impuesto al valor agregado (nota 4)	1.585.774	1.109.396	Otras cuentas y gastos acumulados por pagar (nota 9)	<u>738.115</u>	<u>25.026</u>
Derechos arancelarios y tasas portuarias (nota 12)	1.167.423	230.880	Total pasivos circulantes	3.476.629	4.661.272
Anticipo a proveedor (nota 13)	12.233	492.578	Cuentas por pagar a casa matriz (nota 3)	-	29.980.499
Impuesto a la renta pagado en exceso (nota 12)	<u>34.947</u>	<u>15.171</u>	Deuda a largo plazo - partes relacionadas (notas 3 y 10)	<u>2.752.000</u>	-
Total cuentas por cobrar	<u>3.102.100</u>	<u>1.853.625</u>	Total pasivos	<u>6.228.629</u>	<u>34.641.771</u>
Inventarios:			Patrimonio de los accionistas:		
Alimentos y bebidas	276.013	-	Capital acciones - autorizadas, suscritas y pagadas 10.000 acciones de S/.1.000 cada una	10.000	10.000
Suministros	<u>95.513</u>	-	Aporte para futuro aumento de capital (nota 11)	24.617.770	-
Total inventarios	<u>371.526</u>	-	Reserva por revalorización del patrimo- nio (nota 2)	17.051.632	11.737
Gastos pagados por anticipado	<u>65.650</u>	-	Reexpresión monetaria (nota 2)	-	(14.636)
Total activos circulantes	<u>3.723.012</u>	<u>1.978.423</u>	Déficit	<u>(1.117.954)</u>	-
Inversión en acciones (nota 5)	15.061	11.246	Patrimonio de los accionistas, neto	40.561.448	7.101
Propiedades y equipos (notas 7 y 15)	39.466.230	31.193.962	Compromisos y contingencia (notas 13 y 14)	-	-
Menos depreciación acumulada	<u>974.695</u>	-			
Propiedades y equipos, neto	<u>38.491.535</u>	<u>31.193.962</u>			
Cargos diferidos (nota 6)	4.560.469	1.465.241			
	S/. <u>46.790.077</u>	<u>34.648.872</u>		S/. <u>46.790.077</u>	<u>34.648.872</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

MANTAORO, Hotelera Manta S. A.
(Una subsidiaria de MANTAORO Panamá S. A.)

Estado de Resultados

Por el período operacional del 1 de agosto de 1998
al 31 de diciembre de 1998

(En miles, excepto por la información sobre el capital acciones)

Ingresos netos:		
Habitaciones	S/.	1.443.669
Alimentos y bebidas		1.714.704
Otros departamentos de operación		<u>114.663</u>
		3.273.036
Gastos de operación:		
Habitaciones		1.121.079
Alimentos y bebidas		1.148.480
Otros departamentos de operación		<u>144.757</u>
Total gastos de operación		<u>2.414.316</u>
Margen de contribución		858.720
Gastos fijos		<u>1.072.270</u>
Pérdida bruta		(213.550)
Gastos de administración y ventas:		
Gastos de venta y promoción (nota 3)		82.239
Gastos de administración (nota 3)		<u>605.401</u>
Total gastos de administración y ventas		<u>687.640</u>
		(901.190)
Otros (ingresos) egresos:		
Intereses, neto (nota 3)		319.234
Diferencia en cambio, neta (nota 1-g)		95.552
Misceláneos, neto		<u>(198.022)</u>
Total otros (ingresos) egresos		<u>216.764</u>
Pérdida neta	S/.	<u>(1.117.954)</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

MANTAORO, Hotelera Manta S. A.
(Una subsidiaria de MANTAORO Panamá S. A.)

Estados de Evolución del Patrimonio

Año que terminó el 31 de diciembre de 1998 y período del 16 de julio de 1994
(fecha de incorporación) al 31 de diciembre de 1997

(En miles, excepto por la información sobre el capital acciones)

	Capital acciones	Aporte para futuro aumento de capital (nota 11)	Reserva por revalorización del patrimonio (nota 2)	Reexpresión Monetaria (nota 2)	Déficit	Patrimonio de los accionistas, neto
Suscripción y pago de 10.000 acciones de S/.1.000 cada una	S/. 10.000	-	-	-	-	10.000
Reexpresión de los activos y pasivos no monetarios y del patrimonio de los accionistas (nota 2)	-	-	11.737	(14.636)	-	(2.899)
Saldos al 31 de diciembre de 1997	10.000	-	11.737	(14.636)	-	7.101
Pérdida neta	-	-	-	-	(1.117.954)	(1.117.954)
Aporte mediante compensación de crédi- to recibido de casa matriz (nota 11)	-	24.617.770	-	-	-	24.617.770
Ajuste a la reexpresión monetaria (nota 2)	-	-	-	6.115.473	-	6.115.473
Reexpresión monetaria de los activos no monetarios y del patrimonio (nota 2)	-	-	9.781	10.929.277	-	10.939.058
Transferencia del saldo acreedor de la cuenta reexpresión monetaria (nota 2)	-	-	17.030.114	(17.030.114)	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 1998	S/. 10.000	24.617.770	17.051.632	-	(1.117.954)	40.561.448

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

MANTAORO, Hotelera Manta S. A.
(Una subsidiaria de MANTAORO Panamá S. A.)

Estados de Flujos de Efectivo

Año que terminó el 31 de diciembre de 1998 y período del 16 de julio de 1994
(fecha de incorporación) al 31 de diciembre de 1997

(En miles, excepto por la información sobre el capital acciones)

	<u>1998</u>		<u>1997</u>
	<u>Período operacional</u>	<u>Período preoperacional</u>	
Flujos de efectivo de las actividades de operación (nota 17):			
Efectivo recibido de clientes	S/. 2.983.826	-	1.903.767
Efectivo pagado a empleados y proveedores	(4.162.125)	(3.559.629)	(2.499.098)
Impuesto sobre la renta pagado	(19.776)	-	-
Intereses pagados	-	(33.223)	-
Intereses recibidos	<u>16.532</u>	<u>3.983</u>	<u>144.877</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	<u>(1.181.543)</u>	<u>(3.588.869)</u>	<u>(450.454)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Efectivo utilizado en adquisiciones de propie- dades y equipos	(182.100)	(8.059.541)	(23.641.351)
Efectivo utilizado en adquisición de acciones	-	-	(10.000)
Efectivo utilizado en las actividades de inversión	<u>(182.100)</u>	<u>(8.059.541)</u>	<u>(23.651.351)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de finan- ciamiento:			
Proveniente de la emisión de acciones	-	-	10.000
Financiamiento recibido de casa matriz	3.681.583	5.902.473	23.865.026
Financiamiento recibido de compañías y partes relacionadas	2.324.890	-	-
(Disminución) aumento en sobregiros bancarios	(1.609.795)	1.657.470	-
(Disminución) aumento de documentos por pagar a banco	<u>(4.139.786)</u>	<u>5.233.029</u>	<u>-</u>
Efectivo provisto por las actividades de financiamiento	<u>256.892</u>	<u>12.792.972</u>	<u>23.875.026</u>
Efecto sobre el efectivo de la variación de las tasas de cambio	<u>21.127</u>	<u>-</u>	<u>351.577</u>
(Disminución) aumento neto en efectivo	(1.085.624)	1.144.562	124.798
Efectivo al inicio del período	<u>1.269.360</u>	<u>124.798</u>	<u>-</u>
Efectivo al final del período	S/. <u>183.736</u>	<u>1.269.360</u>	<u>124.798</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

MANTAORO, Hotelera Manta S. A.
(Una subsidiaria de MANTAORO Panamá S. A.)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 1998 y 1997

(En miles, excepto por la información sobre el capital acciones)

(1) Descripción del Negocio y Resumen de Políticas Importantes de Contabilidad

(a) Operaciones y Entorno Económico

MANTAORO, Hotelera Manta S. A., fue constituida en la República del Ecuador el 16 de julio de 1994 con el objeto de brindar servicios de hotelería turística en todas sus fases en las instalaciones del Hotel Oro Verde ubicado en la ciudad de Manta. Desde su constitución y hasta el 31 de julio de 1998, etapa de preoperaciones, las principales actividades de la Compañía consistieron en la planificación financiera y construcción del proyecto Hotel Oro Verde en la ciudad de Manta, conformado por el Hotel, Torre de Departamentos y Torre de Suites, y en el establecimiento de fuentes de suministros, adquisición de equipos y supervisión en la instalación de los mismos.

En marzo 2 de 1998 la Junta General de Accionista de MANTAORO, Hotelera Manta S. A. autorizó la transferencia de dominios de los bienes inmuebles (Torre de Departamentos y Torre de Suites) a dos compañías inmobiliarias relacionadas denominadas Cartuja S. A. y Senacorsa S. A., que se encargarán de la culminación y venta de los mismos (véase nota 15).

En 1998 el frágil ambiente macroeconómico del Ecuador fue severamente afectado por las pérdidas ocasionadas por el fenómeno climatológico Corriente de El Niño, el bajo precio internacional del petróleo y la crisis financiera internacional que ocasionó una significativa reducción del crédito externo. Las influencias de estas condiciones económicas adversas incluyen un reducido crecimiento del producto interno bruto, un importante incremento en el déficit fiscal, deterioro en la balanza de pagos, crisis nacional de liquidez, depreciación significativa del valor del sucre, altas tasas de interés domésticas, reducción drástica del crédito interno y externo y mayor recesión.

A la fecha de este informe el Gobierno del Ecuador no ha definido con claridad su plan económico ni alcanzado un acuerdo con el Fondo Monetario Internacional, condiciones necesarias para evitar un mayor deterioro en la calificación riesgo país, renegociar la deuda externa vencida y acceder a líneas de crédito de organismos multilaterales. Sin embargo, cualesquiera que sea el plan económico que el Gobierno adopte para aliviar la crisis económica del Ecuador y mejorar la economía en el tiempo, la reducción de la volatilidad de las variables económicas no será inmediata. La libre flotación de la tasa de cambio adoptada por las autoridades monetarias el 12 de febrero de 1999 ha incrementado el nerviosismo de los agentes económicos y la volatilidad del mercado cambiario y financiero. La tasa de cambio al 31 de diciembre de 1998 y al 8 de marzo de 1999, fecha de este informe, fueron (en unidades de sucres y U.S. dólares) S/.6.880 a US\$1, y S/.12.386 a US\$1 respectivamente. Las operaciones de la Compañía pueden verse afectada en el futuro previsible por las condiciones económicas adversas de la economía ecuatoriana, principalmente por la severa y general recesión.

(Continúa)

MANTAORO, Hotelera Manta S. A.
(Una subsidiaria de MANTAORO Panamá S. A.)

Notas a los Estados Financieros

(En miles, excepto por la información sobre el capital acciones)

Los estados financieros adjuntos reflejan la evaluación de la Administración, a la fecha de los estados financieros, del impacto de la situación adversa de la economía ecuatoriana sobre la posición financiera de la Compañía de acuerdo con las normas de contabilidad y de reporte establecidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador. Los resultados actuales podrían diferir de la evaluación de la administración y tales diferencias podrían ser materiales.

(b) Base de Presentación

La Compañía mantiene sus registros de contabilidad y prepara sus estados financieros de acuerdo con las normas de contabilidad emitidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, entidad encargada de su control y vigilancia. Las principales diferencias entre estas normas y los principios de contabilidad generalmente aceptados se describen a continuación:

- Las normas de corrección monetaria contenidas en el reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno así como las instrucciones que al respecto ha emitido la Superintendencia de Compañías requieren únicamente la reexpresión de las partidas no monetarias del balance general y que el efecto neto de la reexpresión se registre en el patrimonio de los accionistas. Las normas de corrección monetaria de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados requieren la reexpresión de todos los estados financieros y que la utilidad o pérdida por exposición a la inflación se lleve a los resultados del período en el cual cambia el nivel general de precios.
- De acuerdo a lo permitido por la Superintendencia de Compañías así como a lo establecido en el reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno los gastos y costos incurridos hasta la fecha de inicio de operaciones pueden capitalizarse y amortizarse por un período de cinco años. Los principios de contabilidad generalmente aceptados requieren que tales gastos y costos se registren utilizando las mismas normas aplicables para las compañías en operación.
- De acuerdo a lo permitido en las disposiciones societarias y tributarias la ganancia o pérdida en cambio proveniente del ajuste contable de los activos y pasivos en moneda extranjera a tasas de cambio vigentes (diferencias en cambio no realizadas) pueden llevarse a la cuenta reexpresión monetaria. De acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados tal ganancia o pérdida (realizadas y no realizadas) se llevan a resultados en el período en el cual varían las tasas de cambio que las originan.

(c) Inventarios

Los inventarios están registrados al costo de adquisición. El costo se determina por el método del costo promedio. Debido a la alta rotación del inventario, la Compañía no consideró procedente realizar la reexpresión de los mismos.

(Continúa)

MANTAORO, Hotelera Manta S. A.
(Una subsidiaria de MANTAORO Panamá S. A.)

Notas a los Estados Financieros

(En miles, excepto por la información sobre el capital acciones)

(d) Inversión en Acciones

Las inversión en acciones está registrada al costo de adquisición más corrección monetaria. La corrección monetaria se determina por el menor valor entre el costo corregido monetariamente y el valor patrimonial proporcional según estados financieros de la compañía emisora.

(e) Propiedades y Equipos

Las propiedades y equipos están registradas al costo corregido monetariamente en base a la variación porcentual del índice general nacional de precios al consumidor; y se deprecian utilizando el método de línea recta, en base a los años de vida útil establecidos en las disposiciones tributarias.

Las tasas de depreciación utilizadas son las siguientes:

Edificios	5%
Equipos, muebles y enseres e instalaciones	10%
Vehículos y equipos de computación	<u>20%</u>

De acuerdo a las disposiciones legales vigentes, la depreciación sobre el monto de reexpresión anual se lleva a resultados a partir del año subsiguiente.

(f) Cargos diferidos

Los cargos diferidos corresponden principalmente a gastos preoperativos y activos de operación (platería, cristalería y lencería). Estos gastos son amortizados en línea recta a razón del 20% anual. En cumplimiento de las normas tributarias y societarias, tales gastos son reexpresados en función de la variación porcentual del índice general nacional de precios al consumidor y la amortización sobre el monto de reexpresión anual se lleva a resultados a partir del año siguiente.

(g) Unidad Monetaria y Transacciones en Moneda Extranjera

Los estados financieros y los montos de las notas correspondientes a los mismos se presentan en sucres (S/), la unidad monetaria de la República del Ecuador.

Los activos y pasivos en moneda extranjera se expresan en sucres a la tasa del mercado libre de cambios. En base a lo permitido en las disposiciones societarias y tributarias, la diferencia en cambio (no realizada) proveniente del ajuste contable de los activos y pasivos en moneda extranjera a tasas de cambio vigentes, se lleva a la cuenta de patrimonio reexpresión monetaria.

Al 31 de diciembre de 1998 las tasas de cambio vigentes en el mercado libre de cambios fueron (en unidades de sucres y de U.S. dólar) S/6.845 para la compra y S/6.880 para la venta en 1998 (S/4.435 por US\$1 en 1997).

(Continúa)

MANTAORO, Hotelera Manta S. A.
(Una subsidiaria de MANTAORO Panamá S. A.)

Notas a los Estados Financieros

(En miles, excepto por la información sobre el capital acciones)

(h) Uso de Estimaciones

La preparación de estados financieros de acuerdo con las normas de contabilidad emitidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador requiere que la administración de la Compañía realice estimaciones y supuestos que afectan los saldos reportados de activos y pasivos y revelación de contingentes a la fecha de los estados financieros. Los resultados actuales podrían diferir de aquellas estimaciones.

(2) Corrección Monetaria

La Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, a través de varias resoluciones ha instruido a las compañías sujetas a su control sobre la aplicación obligatoria del sistema de corrección monetaria con sujeción a las disposiciones contenidas en los respectivos reglamentos a la Ley de Régimen Tributario Interno.

De acuerdo a las disposiciones antes referidas, al cierre de cada ejercicio anual, se reexpresan los activos y pasivos no monetarios y el patrimonio de los accionistas; el monto neto del ajuste se refleja en una cuenta denominada reexpresión monetaria la que no está sujeta a reexpresión. La reexpresión se determina en función de la variación porcentual que registre el índice general nacional de precios al consumidor publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, excepto por las inversiones en acciones que se ajustan al menor del costo corregido monetariamente y el valor patrimonial proporcional.

Un resumen del efecto de la aplicación del sistema de corrección monetaria al 31 de diciembre de 1998 y por el período del 16 de julio de 1994 (fecha de incorporación) al 31 de diciembre de 1997, es el siguiente:

	<u>1998</u>	<u>1997</u>
Reexpresión de:		
Inversión en acciones	S/. 3.815	1.246
Gastos anticipados	6.514	-
Propiedades y equipos, neto	10.560.256	6.186.086
Cargos diferidos, neto	1.371.010	288.028
Actualización a tasa de cambio vigente de activos y pasivos en moneda extranjera	(1.002.537)	(6.478.259)
Cuentas de patrimonio:		
Capital acciones y reserva por revalorización del patrimonio	<u>(9.781)</u>	<u>(11.737)</u>
Crédito (débito) a reexpresión monetaria	S/. <u>10.929.277</u>	<u>(14.636)</u>

(Continúa)

MANTAORO, Hotelera Manta S. A.
(Una subsidiaria de MANTAORO Panamá S. A.)

Notas a los Estados Financieros

(En miles, excepto por la información sobre el capital acciones)

El ajuste por S/.6.115.473 que se muestra en el estado de evolución del patrimonio de 1998 corresponde a la reversión de la pérdida en cambio no realizada y llevada a reexpresión monetaria en 1997, proveniente de los préstamos en U.S. dólares recibidos de la casa matriz y que la Junta General de Accionista en 1998 decidió denominarlos en sucres, a tasas de cambio históricas, previamente a su capitalización (véase nota 11).

De acuerdo a las disposiciones societarias y tributarias vigentes, la reserva por revalorización del patrimonio no puede distribuirse a los accionistas pero puede ser objeto de capitalización, en la parte que exceda al saldo deudor de la cuenta reexpresión monetaria y las pérdidas acumuladas, previa decisión de la Junta General de Accionistas. La capitalización del saldo acreedor de la cuenta reexpresión monetaria causa impuesto a la renta a la tasa del 20%. En base a lo establecido en las disposiciones vigentes, al 31 de diciembre de 1998 la Compañía transfirió el saldo acreedor de la cuenta reexpresión monetaria a la cuenta reserva por revalorización del patrimonio.

El sistema de corrección antes descrito no contempla la reexpresión del estado de resultados y de flujos de efectivo, los que se presentan a sucres históricos, excepto por la depreciación y amortización de los activos sujetos a reexpresión.

Los cambios en el nivel de precios pueden tener un efecto importante en la comparabilidad de los estados financieros de distintos períodos y en el resultado neto del año. El índice general nacional de precios al consumidor calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos y la variación porcentual anual al 31 de diciembre de los últimos cinco años son como sigue:

<u>Año</u>	<u>Índice</u>	<u>Porcentaje de variación anual</u>
1994	96,6	25,4
1995	118,7	22,8
1996	149,0	25,5
1997	194,7	30,7
1998	<u>279,2</u>	<u>43,4</u>

(3) Transacciones con Casa Matriz y Partes Relacionadas

Un resumen de las transacciones con casa matriz, compañías y partes relacionadas en el año que terminó el 31 de diciembre de 1998 y por el período del 16 de julio de 1994 (fecha de incorporación) al 31 de diciembre de 1997, es el siguiente:

MANTAORO, Hotelera Manta S. A.
(Una subsidiaria de MANTAORO Panamá S. A.)

Notas a los Estados Financieros

(En miles, excepto por la información sobre el capital acciones)

		<u>1998</u>	<u>1997</u>
Servicios de asesoría y control financiero	S/.	21.948	-
Servicios de consultoría, asistencia y asesoría técnica en actividades de construcción		35.646	107.149
Préstamos recibidos de casa matriz y transferidos como aportes para futuro aumento de capital		9.584.056	23.865.026
Préstamos recibidos de compañías relacionada		2.324.980	-
Gastos de intereses		<u>85.324</u>	<u>-</u>

A partir de octubre de 1997 la Compañía recibe servicios de asesoría y control financiero de Plásticos Industriales C. A. (compañía relacionada a través de accionistas comunes).

La Compañía financió sus actividades principalmente a través de préstamos recibidos de su casa matriz MANTAORO Panamá S. A., una compañía con domicilio en la ciudad de Panamá, constituida para este propósito. Considerando lo dispuesto en años anteriores por los accionistas, en 1998 se procedió a transferir como aporte para futuro aumento de capital los préstamos recibidos hasta el inicio de sus operaciones (véase nota 11) menos los valores transferidos a dos compañías inmobiliarias relacionadas (véase nota 15).

La Compañía recibe de Oro Verde Management S. A. (OROVERSA) servicios de consultoría, asistencia y asesoría técnica en la construcción del proyecto Hotel Oro Verde bajo un contrato que establece en US\$6 en 1998 (US\$27 en 1997) el honorario por este concepto.

La compañía hace uso sin costo alguno del nombre comercial Hotel Oro Verde, la marca de fábrica Oro Verde y la marca de servicios Hotel Oro Verde Denominativa y Figurativa, las cuales son propiedad de Hotel Oro Verde S. A. HOTVER, una compañía relacionada a través de accionistas y administración comunes.

La deuda a largo plazo al 31 de diciembre de 1998 corresponde a préstamos recibidos de Hotel Oro Verde S. A. HOTVER, Mapel S. A., Sr. José Antón y Hotel La Laguna S. A. (compañías relacionadas a través de accionistas y administración comunes) para el financiamiento de las operaciones. Al 31 de diciembre de 1998 el saldo de cuentas por pagar a compañías relacionadas incluye US\$20 correspondiente a un préstamo recibido en septiembre de 1998 de Oro Verde Management S. A. (OROVERSA), el que no genera intereses y con vencimiento en el primer semestre de 1999.

Los saldos por pagar con casa matriz y partes relacionadas que se muestran en los balances generales adjuntos resultan de las transacciones antes indicadas.

(Continúa)

MANTAORO, Hotelera Manta S. A.
(Una subsidiaria de MANTAORO Panamá S. A.)

Notas a los Estados Financieros

(En miles, excepto por la información sobre el capital acciones)

(4) Impuesto al Valor Agregado

El saldo de impuesto al valor agregado al 31 de diciembre de 1998 y 1997 corresponde principalmente al impuesto pagado en las adquisiciones de equipos y servicios recibidos para la construcción del proyecto Hotel Oro Verde, el que de acuerdo a disposiciones legales es compensable (crédito tributario) del impuesto al valor agregado que grava los servicios que proporciona la Compañía a partir del mes de agosto de 1998.

(5) Inversión en Acciones

La inversión en acciones corresponde a 1.000 acciones de Oro Verde Management S. A. a un costo de S/.10.000 cada una y una participación de 5%. Al 31 de diciembre de 1998 y 1997, el valor patrimonial proporcional de esta inversión asciende a S/.44.902 y S/.15.453, respectivamente, de acuerdo a estados financieros no auditados de dicha compañía.

El movimiento de la inversión en acciones, es como sigue:

		<u>1998</u>	<u>1997</u>
Saldo al inicio de año	S/.	11.246	-
Adiciones por compra		-	10.000
Reexpresión monetaria		<u>3.815</u>	<u>1.246</u>
Saldo al final del año	S/.	<u><u>15.061</u></u>	<u><u>11.246</u></u>

(6) Cargos Diferidos

El movimiento de los cargos diferidos en el año que terminó el 31 de diciembre de 1998 y período del 16 de julio de 1994 (fecha de incorporación) al 31 de diciembre de 1997, es como sigue:

		<u>1998</u>				<u>1997</u>
		<u>Gasto preoperativos y de constitución</u>	<u>Activos de operaciones</u>	<u>Total</u>		<u>Gastos preoperativos y de constitución</u>
Saldo al inicio	S/.	1.465.241	-	1.465.241		-
Adiciones		1.724.193	1.091.871	2.816.064		1.177.213
Transferencia (véase nota 15)		(753.443)	-	(753.443)		-
Reexpresión monetaria		<u>1.202.176</u>	<u>219.591</u>	<u>1.421.767</u>		<u>288.028</u>
		3.638.167	1.311.462	4.949.629		1.465.241
Menos amortización:						
Gasto		189.536	148.867	338.403		-
Reexpresión monetaria		<u>28.429</u>	<u>22.328</u>	<u>50.757</u>		-
		<u>217.965</u>	<u>171.195</u>	<u>389.160</u>		-
	S/.	<u><u>3.420.202</u></u>	<u><u>1.140.267</u></u>	<u><u>4.560.469</u></u>		<u><u>1.465.241</u></u>

(Continúa)

MANTAORO, Hotelera Manta S. A.
(Una subsidiaria de MANTAORO Panamá S. A.)

Notas a los Estados Financieros

(En miles, excepto por la información sobre el capital acciones)

(7) Propiedades y Equipos

El movimiento de las propiedades y equipos en el año que terminó el 31 de diciembre de 1998 y período del 16 de julio de 1994 (fecha de incorporación) al 31 de diciembre de 1997, es el siguiente:

	1998				
	Saldos 31/12/97	Transferencias adiciones	Transferencias- (nota 15)	Reexpresión	Saldos 31/12/98
Costo:					
Terrenos y mejoras	S/. 1.090.700	-	(305.871)	-	784.829
Edificios	-	14.477.603	(3.133.938)	-	11.343.665
Instalaciones	-	9.190.844	(886.088)	-	8.304.756
Equipos	7.746.797	(5.382.523)	(10.801)	-	2.353.473
Muebles y enseres	57.881	1.907.545	(39.772)	-	1.925.654
Vehículo	93.300	-	(93.300)	-	-
Equipos de computación	71.984	266.129	(33.597)	-	304.516
Construcciones en curso e importaciones en tránsito	<u>15.947.214</u>	<u>(11.724.134)</u>	<u>(4.209.070)</u>	<u>-</u>	<u>14.010</u>
Total costo	25.007.876	8.735.464	(8.712.437)	-	25.030.903
Reexpresión:					
Terrenos y mejoras	701.054	-	(196.326)	580.302	1.085.030
Edificios	-	4.500.990	(2.075.626)	5.140.166	7.565.530
Instalaciones	-	850.433	(109.297)	3.605.875	4.347.011
Equipos	992.365	(897.478)	(48.833)	684.224	730.278
Muebles y enseres	28.434	10.288	(8.071)	638.957	669.608
Vehículo	35.489	(35.489)	-	-	-
Equipos de computación	12.712	(12.712)	-	37.870	37.870
Construcciones en curso e importaciones en tránsito	<u>4.416.032</u>	<u>(4.416.032)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total reexpresión	<u>6.186.086</u>	<u>-</u>	<u>(2.438.153)</u>	<u>10.687.394</u>	<u>14.435.327</u>
Total costo y reexpresión	S/. <u>31.193.962</u>	<u>8.735.464</u>	<u>(11.150.590)</u>	<u>10.687.394</u>	<u>39.466.230</u>

	1997			Saldos
		Adiciones	Reexpresión	31/12/97
Costo y reexpresión:				
Terrenos y mejoras	S/. 1.090.700	701.054	701.054	1.791.754
Equipos	7.746.797	992.365	992.365	8.739.162
Muebles y enseres	57.881	28.434	28.434	86.315
Vehículo	93.300	35.489	35.489	128.789
Equipos de computación	71.984	12.712	12.712	84.696
Construcciones en curso e importaciones en tránsito	<u>15.947.214</u>	<u>4.416.032</u>	<u>4.416.032</u>	<u>20.363.246</u>
Total costo y reexpresión	S/. <u>25.007.876</u>	<u>6.186.086</u>	<u>6.186.086</u>	<u>31.193.962</u>

El movimiento de la depreciación acumulada por el período operacional del 1 de agosto al 31 de diciembre de 1998, es como sigue:

MANTAORO, Hotelera Manta S. A.
(Una subsidiaria de MANTAORO Panamá S. A.)

Notas a los Estados Financieros

(En miles, excepto por la información sobre el capital acciones)

		1998		Saldos
		<u>Gasto</u>	<u>Reexpresión</u>	<u>31/12/98</u>
Depreciación acumulada:				
Costo	S/.	762.954	-	762.954
Reexpresión		84.603	127.138	211.741
Total costo y reexpresión	S/.	847.557	127.138	974.695

(8) Documentos por Pagar a Banco

El saldo de documentos por pagar a bancos corresponde a cartas de crédito de importación de suministros y activos para la operación de la Compañía, con vencimientos en enero y febrero de 1999 a la tasa de interés libor + 1,5%.

(9) Otras Cuentas y Gastos Acumulados por Pagar

El siguiente es un resumen de otras cuentas y gastos acumulados por pagar al 31 de diciembre de 1998 y 1997:

		1998	1997
Retenciones en la fuente	S/.	5.663	2.012
Intereses por pagar		363.770	-
Propina legal (10%)		201.816	-
Energía, agua y teléfono		138.141	-
Beneficios Sociales:			
Aporte patronal		-	3.288
Fondo de reserva		-	12.274
Décimo tercer, cuarto y quinto sueldos		13.084	1.300
Vacaciones		13.289	6.152
Otros gastos por pagar		2.352	-
	S/.	738.115	25.026

(10) Deuda a Largo Plazo - Partes Relacionadas

Un resumen de la deuda a largo plazo con partes relacionadas al 31 de diciembre de 1998, es como sigue:

MANTAORO, Hotelera Manta S. A.
(Una subsidiaria de MANTAORO Panamá S. A.)

Notas a los Estados Financieros

(En miles, excepto por la información sobre el capital acciones)

Hotel Oro Verde S. A. HOTVER (compañía relacionada) - préstamo por US\$100 con vencimiento en enero 10 del año 2000 a tasa de interés fija del 10% anual.	S/.	688.000
Mapel S. A. (compañía relacionada) - préstamo por US\$100 con vencimiento en enero 30 del año 2000 a tasa de interés fija del 10% anual.		688.000
José Antón Díaz (parte relacionada) - préstamo por US\$100 con vencimiento en enero 30 del año 2000 a tasa de interés fija del 10% anual.		688.000
Hotel la Laguna S. A. (compañía relacionada) - préstamo por US\$100 con vencimientos en febrero del año 2000 a tasa de interés fija del 10.75% anual.		<u>688.000</u>
Total deuda a largo plazo	S/.	<u>2.752.000</u>

(11) Aporte para Futuro Aumento de Capital

En 1998 el saldo de aporte para futuro aumento de capital proviene de la capitalización de préstamos obtenidos de casa matriz. La instrumentación de este aumento de capital y la aprobación formal de que tales préstamos, otorgados originalmente en U.S. dólares, se consideren como préstamos en sucres a tasas de cambio históricas se encuentra pendiente.

(12) Impuesto a la Renta

La inversión en la construcción del proyecto Hotel Oro Verde ha sido calificada por el Ministerio de Turismo en la primera categoría establecida en la Ley Especial de Desarrollo Turístico (publicada en Registro Oficial N°118 del 28 de enero de 1997) lo cual permite a la Compañía recibir ciertos beneficios, que entre otros incluyen la exoneración del pago del impuesto a la renta, sus anticipos y retenciones en la fuente, tasas portuarias, derechos arancelarios y contribuciones por un período de diez años contados a partir de la notificación del inicio de operaciones. Al 31 de diciembre de 1998 y 1997 los balances generales adjuntos incluyen S/1.167.423 y S/230.880, respectivamente correspondientes a derechos arancelarios y tasas portuarias cancelados en las importaciones de bienes. En noviembre 27 de 1998 la Compañía presentó ante el Ministerio de Turismo la solicitud encaminada a obtener la devolución de estos valores cancelados.

El saldo de impuesto a la renta pagado en exceso al 31 de diciembre de 1998 y 1997 corresponde a retenciones en la fuente desde 1995. De acuerdo a las disposiciones tributarias vigentes, tal exceso es recuperable previa presentación del respectivo reclamo.

Las declaraciones tributarias presentadas por la Compañía por los ejercicios impositivos de 1995 a 1998 se encuentran abiertas a revisión de las autoridades tributarias.

(Continúa)

MANTAORO, Hotelera Manta S. A.
(Una subsidiaria de MANTAORO Panamá S. A.)

Notas a los Estados Financieros

(En miles, excepto por la información sobre el capital acciones)

(13) Contingencia

En junio 22 de 1998 la Compañía recibió de parte del Tribunal Arbitral de la Cámara de Comercio de Quito la resolución sobre la demandada planteada en su contra por un ex-contratista que reclamaba el pago de honorarios profesionales por aproximadamente US\$280 amparado en que tales honorarios debían ser pagados en cuotas fijas mensuales según lo establecido en el contrato, independientemente del avance de la obra. Dicha resolución estableció que ninguna de las partes tienen derecho a reclamar cantidad alguna, por lo cual en 1998 la Compañía procedió a castigar S/.492.578 correspondientes a honorarios pagados en exceso según avance de la obra y que se incluyen en anticipo a proveedor al 31 de diciembre de 1997.

(14) Compromisos

Al 31 de diciembre de 1997 la Compañía celebró varios contratos de promesa de compra-venta por US\$1.568 para la entrega de departamentos y suites en diciembre de 1997 y en abril de 1998 los que establecen, entre otros aspectos una multa de US\$25 por incumplimiento de cualquiera de las partes a celebrar la escritura definitiva de compra-venta en abril 30 de 1998 o por el desistimiento de la compra de los inmuebles.

Los anticipos de clientes que se muestran en el balance general adjunto al 31 de diciembre de 1997 corresponden al efectivo recibido de clientes de acuerdo a los términos establecidos en los contratos antes mencionados. Tales anticipos formaron parte de la transferencia de la torre de departamentos y de suites que se indica en la nota 15.

(15) Transferencia de Activos y Pasivos

En marzo 2 de 1998 la Junta General de Accionista de la Compañía ratificó la decisión de la Junta de Directorio del 9 de enero de 1998 y autorizó la transferencia de las torres de suites y departamentos y de los activos y pasivos asociados a las compañías inmobiliarias relacionadas Cartuja S. A. y Senacorsa S. A., las que tendrán como objeto la culminación y venta de dichos proyectos, bajo contrato de fideicomiso con el Banco Popular S. A., institución que administrará y financiará ambos proyectos. La transferencia de dominio fue perfeccionada en abril 22 de 1998.

Los siguientes son los saldos al 1 de enero de 1998 de los activos y pasivos transferidos a cada compañía:

	<u>Senacorsa S. A.</u>	<u>Cartuja S. A.</u>	<u>Total transferido</u>
<u>Activos</u>			
Propiedades y equipos	S/. 3.578.800	7.571.790	11.150.590
Cargos diferidos	<u>258.385</u>	<u>495.058</u>	<u>753.443</u>
	S/. <u>3.837.185</u>	<u>8.066.848</u>	<u>11.904.033</u>

(Continúa)

MANTAORO, Hotelera Manta S. A.
(Una subsidiaria de MANTAORO Panamá S. A.)

Notas a los Estados Financieros

(En miles, excepto por la información sobre el capital acciones)

	<u>Senacorsa S. A.</u>	<u>Cartuja S. A.</u>	<u>Total transferido</u>
<u>Pasivos</u>			
Cuentas por pagar a proveedores	S/. 24.728	140.117	164.845
Anticipos recibidos de clientes	891.979	2.015.897	2.907.876
Cuentas por pagar a casa matriz	<u>2.920.478</u>	<u>5.910.834</u>	<u>8.831.312</u>
Total pasivos	S/. <u>3.837.185</u>	<u>8.066.848</u>	<u>11.904.033</u>

(16) Posición en Moneda Extranjera

Un resumen de los activos y pasivos en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica al 31 de diciembre de 1998 y 1997, es el siguiente:

	<u>1998</u>	<u>1997</u>
Activos:		
Efectivo en caja y bancos	US\$ 9	7
Anticipo a proveedor	-	<u>111</u>
	<u>9</u>	<u>118</u>
Pasivos:		
Documentos por pagar a Banco	217	-
Cuentas por pagar a proveedores	24	149
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	33	3
Anticipos recibidos de clientes	-	781
Otras cuentas y gastos acumulados por pagar	53	-
Cuentas por pagar a casa matriz	-	6.760
Deuda a largo plazo	<u>400</u>	<u>-</u>
	<u>727</u>	<u>7.693</u>
Posición neta pasiva en moneda extranjera	US\$ <u>718</u>	<u>7.575</u>

(17) Conciliación de la Pérdida Neta al Efectivo Neto Utilizado en las Actividades de Operación

La conciliación de la pérdida neta al efectivo neto utilizado en las actividades de operación por el período operacional del 1 de agosto de 1998 al 31 de diciembre de 1998, es como sigue:

MANTAORO, Hotelera Manta S. A.
(Una subsidiaria de MANTAORO Panamá S. A.)

Notas a los Estados Financieros

(En miles, excepto por la información sobre el capital acciones)

Pérdida neta	S/. (1.117.954)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto utilizado en las actividades de operación:	
Depreciaciones	847.557
Amortizaciones	338.403
(Aumento) disminución en:	
Cuentas por cobrar clientes	(289.210)
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	(10.171)
Cuentas por cobrar a funcionarios y empleados	879
Impuesto al valor agregado	136.898
Derechos arancelarios y tasas portuarias	(88.986)
Anticipo a proveedor	(12.233)
Impuesto a la renta pagado en exceso	(19.776)
Otras cuentas por cobrar	120.566
Inventarios	(282.205)
Gastos pagados por anticipado	(59.136)
Cargos diferidos	(776.729)
Aumento (disminución) en:	
Cuentas por pagar a proveedores	(604.712)
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	(59.255)
Anticipos recibidos de clientes	43.765
Otras cuentas y gastos acumulados por pagar	<u>650.756</u>
Total ajustes	<u>(63.589)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	S/. <u>(1.181.543)</u>

(18) Eventos Subsecuentes - Medidas Económicas

El 11 de marzo de 1999 el Presidente de la República anunció varias medidas que intentan solventar las deficiencias de la economía ecuatoriana y del sistema financiero nacional. Entre las medidas anunciadas y que entran en vigencia a partir del 12 de marzo de 1999 están un incremento significativo en el precio de los combustibles y el diferimiento de un año en el plazo de vencimiento de los créditos directos, depósitos a plazo, y del 50% de los saldos de las cuentas de ahorros y corrientes en el sistema financiero nacional.

También anunció el envío de varios proyectos al Congreso Nacional para cubrir el déficit fiscal de 1999 los que incluyen aumento del impuesto al valor agregado, creación del impuesto del 4% a los vehículos con avalúos de más de S/.200.000 y endurecimiento de las sanciones para la evasión tributaria. Así mismo reformas a la Ley de Privatización y Modernización del estado en electricidad, telefonía, petróleo, puertos y contratación pública.