

MANTAORO, Hotelera Manta S. A.

Estados Financieros

31 de diciembre de 1999

Con el Informe de los Auditores Independientes

Superintendencia de Compañías
28 ABR. 2000
RECIBIDO



Peat Marwick
Audidores & Consultores

Apartado Postal 09-010-3818
Guayaquil, Ecuador

Cdla. Kennedy Norte
Av. Miguel H. Alcívar
Mz. 302 Solar 7 y 8

Teléfono: (593-4) 290 697
290 698
290 699

Fax: (593-4) 288 774

E-mail: auditorg@kpmg.com.ec

Informe de los Auditores Independientes

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

Hemos efectuado la auditoría del balance general adjunto de MANTAORO, Hotelera Manta S. A. al 31 de diciembre de 1999 y de los estados conexos de resultados, evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría.

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.

Como se explica más ampliamente en la nota 10 a los estados financieros, no pudimos obtener confirmación o ratificación expresa de la compañía accionista en relación a que los préstamos que otorgó en años anteriores en U.S. dólares a la Compañía se denominen como préstamos en sucres en función de las tasas de cambio vigentes a la fecha de los respectivos desembolsos.

Como se explica en la nota 1(b), la Compañía prepara sus estados financieros y lleva 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 las Normas Internacionales de Contabilidad.

En nuestra opinión, excepto por los efectos sobre los estados financieros de tales ajustes, si hubiere alguno, que podrían haberse considerado necesarios si hubiésemos podido examinar la documentación que se mencionan en el tercer 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 1999, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con las normas de contabilidad emitidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.

(Continúa)



Sin calificar nuestra opinión dirigimos la atención a la nota 1(a) a los estados financieros. Las operaciones de la Compañía y de algunas compañías en Ecuador han sido afectadas y continuarán afectadas en el futuro previsible por las condiciones adversas de la economía ecuatoriana. Actualmente, no es posible establecer la evolución futura de la crisis de la economía ecuatoriana y el efecto final que esta incertidumbre tendrá sobre los valores o clasificación de los activos y pasivos a la fecha del balance general; consecuentemente, ninguna provisión ha sido registrada.

KPMG Peat Marwick
SC - RNAE 069

Febrero 4 de 2000

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

MANTAORO, Hotelera Manta S. A.

Estado de Resultados

Año que terminó el 31 de diciembre de 1999

(En miles)

Ingresos netos:			
Habitaciones	S/.	12.391.542	
Alimentos y bebidas		7.510.077	
Otros departamentos de operación		<u>889.948</u>	
Total ingresos, netos			S/.
			20.791.567
Costo directo:			
Materiales		1.699.247	
Gastos de personal		2.014.862	
Gastos directos (nota 4)		<u>4.332.175</u>	
Total costo directo			<u>8.046.284</u>
Margen de contribución			12.745.283
Costo fijo			<u>4.273.835</u>
Margen bruto			8.471.448
Gastos de venta y administración (nota 4)			<u>3.711.499</u>
			<u>4.759.949</u>
Otros egresos e (ingresos):			
Gasto de intereses, neto (nota 4)		686.899	
Diferencial cambiario		5.129.123	
Otros, neto (nota 4)		<u>(464.958)</u>	
Otros egresos (ingresos), neto			<u>5.351.064</u>
Pérdida antes de impuesto a la circulación de capitales			591.115
Impuesto a la circulación de capitales (nota 11)			<u>322.885</u>
Pérdida neta			S/.
			<u>914.000</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

MANTAORO, Hotelera Manta S. A.

Estado de Evolución del Patrimonio

Año que terminó el 31 de diciembre de 1999

(En miles)

	Capital acciones	Aporte para futuro aumento de capital (nota 10)	Reserva por revalorización del patrimonio (nota 3)	Reexpresión Monetaria (nota 3)	Déficit	Patrimonio de los accionistas neto
Saldos al 31 de diciembre de 1998 como fueron previamente informados	S/. 10.000	24.617.770	17.051.632	-	(1.117.954)	40.561.448
Ajuste de años anteriores (nota 2)	-	-	(389.919)	-	71.670	(318.249)
Reversión del aporte mediante compensación del crédito recibido de accionistas (nota 10)	-	(24.617.770)	-	-	-	(24.617.770)
Saldos al 31 de diciembre de 1998, reestructurados	10.000	-	16.661.713	-	(1.046.284)	15.625.429
Pérdida neta	-	-	-	-	(914.000)	(914.000)
Reexpresión monetaria de los activos no monetarios y del patrimonio (nota 3)	-	-	16.705	18.149.754	(675.826)	17.490.633
Compensación de la reexpresión monetaria (nota 3)	-	-	16.427.644	(18.149.754)	1.722.110	-
Saldos al 31 de diciembre de 1999	S/. <u>10.000</u>	<u>-</u>	<u>33.106.062</u>	<u>-</u>	<u>(914.000)</u>	<u>32.202.062</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

MANTAORO, Hotelera Manta S. A.

Estado de Flujos de Efectivo

Año que terminó el 31 de diciembre de 1999

(En miles)

Flujos de efectivo de las actividades de operación (nota 12):

Efectivo recibido de clientes	S/.	19.332.958
Efectivo pagado a empleados y proveedores		(15.989.051)
Impuesto sobre la renta y circulación de capitales pagado		(322.885)
Intereses pagados		(1.096.248)
Intereses recibidos		<u>76.097</u>

Efectivo neto provisto por las actividades de operación

S/.

2.000.871

Flujos de efectivo de las actividades de inversión:

Efectivo utilizado en adquisiciones de propiedades y equipos

(475.044)

Efectivo utilizado por las actividades de inversión

(475.044)

Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:

Financiamiento recibido de compañías y partes relacionadas		2.210.500
Aumento en sobregiros bancarios		1.461.774
Pago de documentos por pagar a banco		(1.489.751)
Pago de deuda a corto y largo plazo con compañías relacionadas		<u>(3.283.133)</u>

Efectivo neto utilizado por las actividades de financiamiento

(1.100.610)

Efecto sobre el efectivo de la variación de las tasas de cambio

238.398

Aumento neto en efectivo

663.615

Efectivo al inicio del período

183.736

Efectivo al final del período

S/.

847.351

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

MANTAORO, Hotelera Manta S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 1999

(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., una compañía 100% poseída por World Management Investment (WMI) 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. Hasta el 31 de julio de 1998, etapa de preoperaciones, las principales actividades de la Compañía consistieron en la planificación financiera y construcción del Hotel Oro Verde, Torre de Departamentos y Torre de Suites en la ciudad de Manta, y en el establecimiento de fuentes de suministros, adquisición de equipos y supervisión en la instalación de los mismos; iniciando la Compañía sus operaciones con el público en agosto de 1998.

En marzo 2 de 1998 la Junta General de Accionista de MANTAORO, Hotelera Manta S. A. autorizó la transferencia de dominio de los inmuebles Torre de Departamentos y Torre de Suites y de los activos y pasivos asociados a las compañías inmobiliarias relacionadas Cartuja S. A. y Senacorsa S. A., que se encargarían de la culminación y venta de dichos inmuebles. Esta transacción fue perfeccionada el 22 de abril de 1998, transfiriendo la Compañía, al valor registrado, los inmuebles antes indicados, cuya construcción se encontraba en proceso, la parte proporcional correspondiente a gastos preoperativos y pasivos por igual monto que los activos transferidos consistentes principalmente de los anticipos recibidos de clientes para compra de departamentos y suites y la parte proporcional de los préstamos recibidos de la compañía accionista para financiar tales construcciones.

Desde 1998 el frágil ambiente macroeconómico del Ecuador ha sido afectado por las pérdidas ocasionadas por el fenómeno climatológico Corriente de El Niño, el contagio de la crisis financiera internacional y la caída de precios y producción de los principales productos de exportación. En 1999 la falta de consenso político y protesta social impidieron la implantación de un plan económico coherente y alcanzar un acuerdo con el Fondo Monetario Internacional, entrando el país en moratoria en el pago de su deuda externa privada y agudizándose severamente la crisis de la economía ecuatoriana. Las influencias de estas condiciones adversas incluyen una aguda desintermediación financiera, crisis del sistema financiero nacional que en un 75% se encuentra actualmente en poder del Estado, una importante contracción del producto interno bruto, déficit fiscal, acelerada e incontrolable depreciación del valor en sucre, altas tasas de inflación y de interés domésticas, reducida oportunidad para refinanciar o reembolsar las deudas a su vencimiento, inestabilidad social debido al crecimiento del desempleo, inestabilidad política y una general y profunda recesión.

Estas condiciones han afectado las operaciones de la Compañía, principalmente la devaluación significativa del sucre. Al 31 de diciembre de 1999, la Compañía presenta posición monetaria neta pasiva en moneda extranjera de US\$340 y la pérdida en cambio neta en el año que terminó en esa fecha asciende a S/8.412.609

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros

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

(S/.5.129.123 realizada, llevada a resultados y S/.3.283.486 no realizada llevada a reexpresión monetaria - véase nota 1-h). Las tasas de cambio del sucre en relación al U.S. dólar al 31 de diciembre de 1999 y 4 de febrero del 2000, fecha de este informe, fueron (en unidades de sucres y de U.S. dólar) S/.21.000 a US\$1 y S/.25.000 a US\$1, respectivamente.

El actual Presidente de la República del Ecuador, en su discurso de posesión del 22 de enero del 2000, indicó que mantendrá el programa económico basado en la dolarización de la economía (a la tasa de cambio - en unidades de sucres y U.S. dólares de S/.25.000 por US\$1) que fue anunciado el 9 de enero del 2000. El programa económico supone varias reformas dirigidas principalmente a la modernización del estado, viabilizar la venta de las empresas públicas y flexibilizar la legislación laboral. Aunque como parte de este proceso el Banco Central del Ecuador fijó la tasa de cambio del sucre en la paridad antes indicada, el plan económico está aún por diseñarse. La viabilidad y éxito del proceso de dolarización dependerá en gran medida del apoyo del Congreso Nacional y de los sectores productivos y sociales a las reformas legales estructurales necesarias, de la eficacia del manejo fiscal y de otras acciones que se emprendan para restituir la confianza de los inversionistas y de la sociedad en general, los cuales están fuera del control de la Compañía.

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 finales podrían diferir de la evaluación de la administración y tales diferencias podrían ser materiales. Además, el efecto sobre la situación financiera de la Compañía de futuros desarrollos de la crisis de la economía ecuatoriana o el acceso a información financiera adicional de clientes y otros y su habilidad para continuar trabajando con la Compañía, actualmente no puede ser determinado. Por consiguiente, los estados financieros adjuntos podrían no incluir todos los ajustes que finalmente podrían resultar de las condiciones adversas de la economía ecuatoriana.

(b) Base de Presentación

En 1999 la Federación Nacional de Contadores del Ecuador emitió quince normas de contabilidad financiera, conocidas como Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las cuales han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.

Las Normas Ecuatorianas de Contabilidad emitidas no difieren significativamente de aquellas usadas en la preparación de los estados financieros de 1998 y son similares a las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC). Aunque en el futuro se planea adoptar formalmente todas las Normas Internacionales de Contabilidad, para aquellas situaciones específicas que no están consideradas en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad se siguen las políticas o prácticas establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.

(Continúa)

MANTAORO, Hotelera Manta S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

Las principales diferencias entre las normas de contabilidad establecidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador y las Normas Internacionales de Contabilidad 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 Normas Internacionales de Contabilidad requieren la reexpresión de todos los estados financieros; 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; y el ajuste a niveles del poder adquisitivo actual, de los estados financieros de años anteriores que se presentan para propósitos de comparación con el año actual.
- Aunque las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) requieren presentar información comparativa, debido a la devaluación importante del sucre frente al U.S. dólar y alta tasa de inflación (véase nota 3) no sería adecuado presentar estados financieros comparativos, si los estados financieros del año anterior no son ajustados a niveles de poder adquisitivo actual.
- Las Normas Internacionales de Contabilidad requieren que los activos sean revisados por deterioro y que pérdidas por deterioro sean reconocidas cuando el valor registrado de un activo exceda al más alto del precio neto estimado de venta y el valor presente de los flujos de caja futuros que se estiman recibir del uso continuo del activo.
- No se reconoce participación de los trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta diferidos por las diferencias entre los activos y pasivos reportados para propósitos financieros y los reportados para propósitos tributarios, o por el crédito tributario proveniente de pérdidas trasladables a períodos futuros.
- 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. Las Normas Internacionales de Contabilidad 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 Normas Internacionales de Contabilidad 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.

(Continúa)

MANTAORO, Hotelera Manta S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

(c) Estimación para Cuentas de Cobro Dudoso

La estimación para cuentas dudosas se incrementa mediante provisiones con cargo a resultados y se disminuye por los castigos de las cuentas por cobrar consideradas irrecuperables. La compañía en 1999 estimó una reserva para cuentas dudosas de S/.11.276, con cargo a resultados.

Las condiciones adversas de la economía ecuatoriana han afectado a todos los sectores del país. La provisión para cuentas comerciales de cobro dudoso fue determinada en base a la información disponible a la fecha de los estados financieros. A la fecha de emisión de los estados financieros la Compañía no ha encontrado dificultades inusuales en el cobro de las cuentas comerciales no provisionadas y la Administración no tiene razones para creer que cualquier cuenta importante no será recuperada. Sin embargo, se espera continúe en el futuro previsible las influencias de las condiciones adversas de la economía ecuatoriana y la extensión de estos efectos es incierto; por consiguiente, actualmente no es posible evaluar si cuentas incobrables se originarán en el futuro.

(d) 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.

(e) Inversión en Acciones

La 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.

(f) 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.

(Continúa)

MANTAORO, Hotelera Manta S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

(g) 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% y 33,3% 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.

(h) 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, pasivos y transacciones en moneda extranjera se expresan en sucres a las tasas 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.

En el año que terminó el 31 de diciembre de 1999 las tasas de cambio vigentes en el mercado libre de cambios fueron (en unidades de sucres y de U.S. dólar): al inicio del año S/6.845 para la compra y S/6.880 para la venta por US\$1; tasa de cambio promedio del año S/11.745 por US\$1; y al final del año S/20.000 para la compra y S/21.000 para la venta por US\$1.

(i) 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 finales podrían diferir de aquellas estimaciones y debido a la situación de la economía ecuatoriana que se describe en la nota 1(a) tales diferencias podrían ser materiales.

(2) Ajuste de Años Anteriores

Los ajustes de años anteriores por S/389.919 y S/71.670 que se muestran en el estado de evolución del patrimonio corresponden al registro de la cancelación de una carta de crédito relacionada con la adquisición en años anteriores de equipos del hotel y que en 1999 el banco emisor reclamó como impaga; y a la reversión de provisiones en exceso y otras diferencias menores resultantes del análisis detallado de ciertas cuentas de activo y pasivo, respectivamente.

(Continúa)

MANTAORO, Hotelera Manta S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

(3) Corrección Monetaria y Comparabilidad de los Estados Financieros

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 en el año que terminó el 31 de diciembre de 1999, es el siguiente:

Reexpresión de:		
Inversión en acciones	S/.	8.642
Gastos anticipados		11.465
Propiedades y equipos, neto		18.945.201
Cargos diferidos, neto		1.808.811
Actualización a tasa de cambio vigente de activos y pasivos en moneda extranjera		(3.283.486)
Cuentas de patrimonio:		
Capital acciones y reserva por revalorización del patrimonio		(16.705)
Déficit		<u>675.826</u>
Crédito a reexpresión monetaria	S/.	<u>18.149.754</u>

Acogiéndose a lo establecido en las disposiciones societarias y tributarias vigentes, al 31 de diciembre de 1999 la Compañía compensó el déficit al inicio del año corregido monetariamente por S/1.722.110 con el saldo acreedor de la cuenta reexpresión monetaria; y transfirió el saldo acreedor remanente de la cuenta reexpresión monetaria a la cuenta reserva por revalorización del patrimonio.

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 las pérdidas acumuladas, previa decisión de la Junta General de Accionistas. Al 31 de diciembre de 1999 el saldo de la cuenta reserva por revalorización del patrimonio incluye S/33.067.839 provenientes de las transferencias de saldos acreedores de la cuenta reexpresión monetaria, cuya capitalización esta sujeta a impuesto a la renta a la tasa del 20%. Dicho impuesto se causa al momento de la capitalización.

(Continúa)

MANTAORO, Hotelera Manta S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

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

La alta tasa de devaluación del sucre en relación al U.S. dólar y de inflación afectan importantemente la comparabilidad de los estados financieros de distintos períodos y el resultado neto del año. La variación anual del índice nacional de precios al consumidor, calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, y la devaluación anual al 31 de diciembre de 1999 y la inflación y devaluación promedio anual son como sigue:

Año	Variación del Índice Nacional de Precios al Consumidor		Devaluación	
	Anual	Promedio del Año	Anual	Promedio del Año
1999	60.7%	51.8%	197.8%	115.6%
1998	<u>43.4%</u>	<u>35.8%</u>	<u>55.7%</u>	<u>36.1%</u>

(4) Transacciones con Partes Relacionadas

Un resumen de las transacciones con compañías y partes relacionadas por el año que terminó el 31 de diciembre de 1999, es el siguiente:

Servicios de asesoría y control financiero	S/.	264.853
Compras de alimentos y suministros		36.193
Ventas de alimentos y suministros		1.243
Préstamos recibidos de compañías relacionadas		2.210.500
Gastos de intereses		601.174
Gastos de arriendos y alquileres		<u>832.381</u>

La Compañía recibe servicios de asesoría y control financiero de Oro Verde Management S. A. (OROVERSA) que factura US\$2 mensuales.

La Compañía efectúa con otras compañías de la cadena de Hoteles Oro Verde compras y ventas de suministros, comestibles y licores, los mismos que son facturados por ambas partes en base a los costos incurridos en su adquisición. Los servicios de hospedaje y alimentación de los funcionarios y empleados que pertenecen a la cadena son prestados sin costo alguno.

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.

(Continúa)

MANTAORO, Hotelera Manta S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

En 1999 la Compañía pagó alquiler de suites a Senacorsa S. A. (compañía inmobiliaria relacionada a través de accionistas comunes) que a su vez son alquiladas a huéspedes de la Compañía.

En 1999 y años anteriores la Compañía ha recibido préstamos de compañías relacionadas a través de accionistas y administración comunes para el financiamiento de las operaciones. Al 31 de diciembre de 1999 estos préstamos se detallan como sigue:

A tasa de interés fija del 10% anual y vencimiento en septiembre 30 del 2000 - US\$76	S/.	1.594.446
A tasas de interés fija del 10.75% y 11.25% anual y vencimiento en septiembre del 2000 - US\$168		<u>3.531.549</u>
	S/.	<u>5.125.995</u>

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

(5) Impuesto al Valor Agregado

El saldo de impuesto al valor agregado al 31 de diciembre de 1999 corresponde principalmente al impuesto pagado en las adquisiciones de equipos y servicios recibidos para la construcción y mantenimiento del 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.

(6) 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 1999, el valor patrimonial proporcional de esta inversión asciende a S/.118.197, de acuerdo a estados financieros no auditados de dicha compañía.

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

Saldo al inicio de año	S/.	15.061
Reexpresión monetaria		<u>8.642</u>
Saldo al final del año	S/.	<u>23.703</u>

(7) Cargos Diferidos

El movimiento de los cargos diferidos al y por el año que terminó el 31 de diciembre de 1999, es como sigue:

MANTAORO, Hotelera Manta S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

		Gasto preoperativos y de constitución	Activos de operaciones	Total
Saldo al inicio del año	S/.	3.420.202	1.140.267	4.560.469
Adiciones		-	31.694	31.694
Reclasificación		(1.246)	-	(1.246)
Reexpresión monetaria		<u>1.928.229</u>	<u>707.677</u>	<u>2.635.906</u>
		5.347.185	1.879.638	7.226.823
Menos amortización:				
Gasto		727.634	445.956	1.173.590
Reexpresión monetaria		<u>501.168</u>	<u>325.927</u>	<u>827.095</u>
		<u>1.228.802</u>	<u>771.883</u>	<u>2.000.685</u>
	S/.	<u>4.118.383</u>	<u>1.107.755</u>	<u>5.226.138</u>

(8) Propiedades y Equipos

El movimiento de las propiedades y equipos y depreciación acumulada al y por el año que terminó el 31 de diciembre de 1999 es como sigue:

		Saldos 31/12/98	Adiciones	Reclasi- ficaciones	Reexpresión	Saldos 31/12/99
Costo:						
Terrenos y mejoras	S/.	784.829	-	-	-	784.829
Edificios		11.343.665	-	16.255	-	11.359.920
Instalaciones		8.304.756	71.272	60.692	-	8.436.720
Equipos		2.353.473	116.362	1.832	-	2.471.667
Muebles y enseres		1.925.654	-	14.571	-	1.940.225
Equipos de computación		304.516	132.036	-	-	436.552
Construcciones en curso e importaciones en tránsito		<u>14.010</u>	<u>155.374</u>	<u>(144.866)</u>	<u>-</u>	<u>24.518</u>
Total costo		25.030.903	475.044	(51.516)	-	25.454.431
Reexpresión:						
Terrenos y mejoras		1.085.030	-	1.246	991.026	2.077.302
Edificios		7.565.530	-	-	10.023.310	17.588.840
Instalaciones		4.347.011	-	-	6.742.154	11.089.165
Equipos		730.278	-	-	1.645.031	2.375.309
Muebles y enseres		669.608	-	-	1.381.272	2.050.880
Equipos de computación		<u>37.870</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>191.709</u>	<u>229.579</u>
Total reexpresión		<u>14.435.327</u>	<u>-</u>	<u>1.246</u>	<u>20.974.502</u>	<u>35.411.075</u>
Total costo y reexpresión	S/.	<u>39.466.230</u>	<u>475.044</u>	<u>(50.270)</u>	<u>20.974.502</u>	<u>60.865.506</u>

(Continúa)

MANTAORO, Hotelera Manta S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

		Saldos <u>31/12/98</u>	Gasto	Reexpresión	Saldos <u>31/12/99</u>
Depreciación acumulada:					
Costo	S/.	762.954	1.900.821	-	2.663.775
Reexpresión		<u>211.741</u>	<u>959.905</u>	<u>2.029.301</u>	<u>3.200.947</u>
Total costo y reexpresión	S/.	<u>974.695</u>	<u>2.860.726</u>	<u>2.029.301</u>	<u>5.864.722</u>

(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 1999:

Retenciones en la fuente e impuesto al valor agregado	S/.	432.830
Intereses por pagar (nota 4)		32.373
Propina legal (10%)		361.983
Energía, agua y teléfono		194.185
Beneficios sociales:		
Décimo tercer, cuarto y quinto sueldos		17.649
Vacaciones		35.738
Otros gastos por pagar		<u>303.463</u>
	S/.	<u>1.378.221</u>

(10) Préstamo de Accionista - Reversión de Aporte para Futuro Aumento de Capital

La Compañía financió sus actividades principalmente a través de préstamos en U.S. dólares recibidos de World Investment Management (WMI) S. A. (antes Mantaoro Panamá S. A.), propietaria del 100% del capital acciones de la Compañía. En 1998 considerando la intención del accionista, manifestada en Junta General de Accionistas del 14 de agosto de 1998, la Compañía procedió a registrar la totalidad de los préstamos recibidos, por aproximadamente US\$6.640 (neto de aproximadamente US\$1.850 transferidos a las compañías inmobiliarias que asumieron los proyectos torres suites y departamentos - véase nota 1-a) como deuda en sucres por S/.24.617.770, en función de las tasas de cambio del sucre en relación al U.S. dólares vigentes a las fechas de los respectivos desembolsos. Además, en base a que el Directorio de la Compañía en reunión del 8 de diciembre de 1998 aprobó la capitalización de la totalidad del préstamo antes mencionado, tal préstamo por S/.24.617.770 fue reclasificado al patrimonio como aporte para futuro aumento de capital.

La aprobación del Directorio antes referida no fue ratificada por la Junta General de Accionistas, la que en sesiones del 21 de julio y 2 de agosto de 1999 aprobó solamente un aumento del capital suscrito y pagado de la Compañía en la suma de S/.990.000 mediante compensación de crédito contra el referido préstamo. Consecuentemente en 1999 la Compañía revirtió al pasivo a largo plazo los S/.24.617.770 registrados en 1998 como aporte para futuro aumento de capital.

(Continúa)

MANTAORO, Hotelera Manta S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

Al 31 de diciembre de 1999 el saldo de cuenta por pagar a accionista a largo plazo por S/.24.606.321 corresponde a la transacción antes indicada. Aunque la Compañía no dispone de un acuerdo formal con World Management Investment (WMI) S. A. en que se establezca que los préstamos otorgados originalmente en U.S. dólares se denominen como préstamos en sucres en función de las tasas de cambio vigentes a las fechas de los respectivos desembolsos, la Administración de la Compañía no tiene razones para creer que World Management Investment (WMI) S. A. no ratifique tal decisión; de ahí que considera que la deuda con accionista es en sucres y por el valor registrado, no devenga intereses y aunque no se ha convenido fecha de vencimiento específica, esta no será reclamada sino en la medida que lo permitan las condiciones de la Compañía.

(11) Impuesto a la Renta

La inversión en la construcción del 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 1999 el balance general adjunto incluye S/.1.167.423, 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; la misma que a la fecha de este informe aún se encuentra en trámite.

El saldo de impuesto a la renta pagado en exceso al 31 de diciembre de 1999 corresponde a retenciones en la fuente desde 1995. De acuerdo a las disposiciones tributarias vigentes, tal exceso es recuperable previa presentación del respectivo reclamo.

En 1999 se creó el impuesto a la circulación de capitales el que grava con el 1% a los depósitos, créditos, y transferencias que se realicen en el sistema financiero nacional.

Las declaraciones tributarias presentadas por la Compañía por los ejercicios impositivos de 1996 a 1999 se encuentran abiertas a revisión de las autoridades tributarias.

(12) Conciliación de la Pérdida Neta al Efectivo Neto Provisto por las Actividades de Operación

La conciliación de la pérdida neta al efectivo neto provisto por las actividades de operación por el año terminado el 31 de diciembre de 1999, es como sigue:

MANTAORO, Hotelera Manta S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

Pérdida neta	S/.	(914.000)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto provisto (utilizado) en las actividades de operación:		
Depreciaciones		2.860.726
Amortizaciones		1.173.590
Provisión para cuentas de cobro dudoso		11.276
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar clientes		(1.428.357)
Cuentas por cobrar compañías relacionadas		(30.401)
Cuentas por cobrar a funcionarios y empleados		(15.842)
Impuesto al valor agregado		860.561
Anticipo a proveedor		(102.494)
Impuesto a la renta pagado en exceso		(296)
Otras cuentas por cobrar		(3.853)
Inventarios		(460.510)
Gastos pagados por anticipado		(22.784)
Aumento (disminución) en:		
Cuentas por pagar a proveedores		(120.382)
Cuentas por pagar a compañías relacionadas		(372.939)
Anticipos recibidos de clientes		(17.565)
Otras cuentas y gastos acumulados por pagar		<u>584.141</u>
Total ajustes		<u>2.914.871</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	S/.	<u><u>2.000.871</u></u>

(13) Mercado de Concentración

Según se indica en la nota 1(a), la principal actividad de la Compañía es brindar servicios de hotelería turística en todas sus fases. En el año que terminó el 31 de diciembre de 1999 un solo cliente principal representa aproximadamente el 17% de los ingresos de la Compañía. El saldo de cuentas por cobrar clientes al 31 de diciembre de 1999 incluye S/.697.978 a cargo de este cliente principal.