



Peat Marwick
Auditores & 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
Hotel Oro Verde S. A. HOTVER:

Hemos efectuado la auditoría del balance general adjunto de Hotel Oro Verde S. A. HOTVER 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.

La documentación que soporta la base de costo, y por consiguiente la corrección monetaria y la depreciación acumulada de ciertas partidas del rubro de edificios, provenientes de años anteriores, no estaba disponible. No fue práctico extender nuestros procedimientos de auditoría lo suficiente para satisfacernos de la razonabilidad del valor registrado de edificios que representa S/.32.335 millones (neto de S/.16.122 millones de depreciación acumulada) en los estados financieros al 31 de diciembre de 1999 que se acompañan.

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 hubiese alguno, que podrían haberse considerado necesarios si hubiésemos podido examinar la documentación de soporte del rubro de edificios, según se menciona en el tercer párrafo, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Hotel Oro Verde S. A. HOTVER al 31 de diciembre de 1999, los resultados de sus operaciones y los 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 24 de 2000

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

(En miles, excepto por la inf

Activos

Activos circulantes:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (nota 1-c)	S/.	36.920.498
Cuentas por cobrar - clientes, neto de estimación para cuentas de cobro dudoso de S/.17.712 (nota 4)		2.652.520
Cuentas y documentos por cobrar a compañías y partes relacionadas (nota 5)		489.178
Otras cuentas por cobrar (nota 6)		2.090.720
Inventarios:		
Alimentos y bebidas		1.701.985
Suministros		1.514.528
Repuestos y herramientas		399.476
En tránsito		<u>10.973</u>
		3.626.962
Menos reserva para inventarios (nota 1-e)		<u>(341.577)</u>
Inventarios, neto		3.285.385
Gastos pagados por anticipado		<u>456.029</u>
Total activos circulantes		<u>45.894.330</u>
Documentos y cuentas por cobrar a compañías y partes relacionadas (nota 5)		840.000
Inversiones en acciones (nota 7)		34.745.428
Propiedades y equipos (nota 8)		150.360.035
Menos depreciación acumulada		<u>50.339.107</u>
Propiedades y equipos, neto		100.020.928
Depósitos en garantía		<u>56.653</u>
	S/.	<u><u>181.557.339</u></u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

S. A. HOTVER
- Ecuador)

General

enero de 1999

(información sobre el capital acciones)

Pasivos y Patrimonio de los Accionistas

Pasivos circulantes:	S/.	5.421
Sobregiros bancarios		
Vencimientos circulantes de la deuda a largo plazo (notas 5 y 10)		18.365.844
Cuentas y documentos por pagar proveedores		1.871.085
Cuentas por pagar a compañías relacionadas (nota 5)		9.202
Otras cuentas y gastos acumulados por pagar (nota 9)		<u>7.031.206</u>
Total pasivos circulantes		27.282.758
Deuda a largo plazo (notas 5 y 10)		50.050.014
Reservas para pensiones de jubilación patronal e indemnización por desahucio (nota 11)		<u>1.315.522</u>
Total pasivos		<u>78.648.294</u>
Patrimonio de los accionistas:		
Capital acciones - autorizadas, suscritas y pagadas 16.050.000 acciones de S/1.000 cada una		16.050.000
Aporte para futuro aumento de capital (nota 13)		180.201
Reserva legal (nota 14)		824.573
Reserva facultativa		4.403.440
Reserva por revalorización del patrimonio (nota 3)		102.673.652
Déficit		<u>(21.222.821)</u>
Patrimonio de los accionistas, neto		102.909.045
	S/.	<u>181.557.339</u>

Hotel Oro Verde S. A. HOTVER

Estado de Resultados

Año que terminó el 31 de diciembre de 1999

(En miles)

Ingresos netos:		
Habitaciones	S/.	35.601.962
Alimentos y bebidas		25.918.641
Otros departamentos de operación		<u>4.909.695</u>
Total ingresos netos		66.430.298
Costo directo:		
Materiales		7.901.734
Gastos de personal		9.244.933
Gastos directos (nota 5)		<u>16.541.639</u>
Total costo directo		<u>33.688.306</u>
Margen de contribución		32.741.992
Costo fijo		<u>7.066.117</u>
Margen bruto		25.675.875
Gastos de administración y venta (nota 5)		<u>12.967.919</u>
		<u>12.707.956</u>
Otros egresos (ingresos):		
Gasto de intereses, neto (nota 5)		3.605.020
Diferencial cambiario		30.895.540
Dividendos recibidos (notas 5 y 7)		(589.717)
Otros, neto (nota 5)		<u>(908.612)</u>
Otros egresos (ingresos), neto		<u>33.002.231</u>
Pérdida antes de impuesto a la circulación de capitales		20.294.275
Impuesto a la circulación de capitales		<u>928.546</u>
Pérdida neta	S/.	<u><u>21.222.821</u></u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

Hotel Oro Verde S. A. HOTVER
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 13)	Reserva legal (nota 14)	Reserva facultativa	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 reportados	S/.	16.050.000	180.201	824.573	4.403.440	53.014.985	-	(3.214.820)	71.258.379
Ajuste de años anteriores (nota 2)		-	-	-	-	1.159.410	4.225.004	-	5.384.414
Saldos al 31 de diciembre de 1998, reestructurados		16.050.000	180.201	824.573	4.403.440	54.174.395	4.225.004	(3.214.820)	76.642.793
Pérdida neta		-	-	-	-	-	-	(21.222.821)	(21.222.821)
Dividendos en acciones recibidos (nota 1-g)		-	-	-	-	71.630	-	-	71.630
Reexpresión de los activos no monetarios y del patrimonio (nota 3)		-	-	-	-	34.680.104	14.452.124	(1.714.785)	47.417.443
Compensación (nota 3)		-	-	-	-	13.747.523	(18.677.128)	4.929.605	-
Saldos al 31 de diciembre de 1999	S/.	<u>16.050.000</u>	<u>180.201</u>	<u>824.573</u>	<u>4.403.440</u>	<u>102.673.652</u>	<u>-</u>	<u>(21.222.821)</u>	<u>102.909.045</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

Hotel Oro Verde S. A. HOTVER

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 15):		
Efectivo recibido de clientes	S/.	65.305.709
Efectivo pagado a proveedores y empleados		(34.708.769)
Intereses pagados		(2.340.064)
Intereses recibidos		851.872
Impuesto sobre la renta pagado		(6.332)
Impuesto a la circulación de capitales		(928.546)
Dividendos recibidos		589.717
Efectivo misceláneo cobrado		<u>774.978</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>29.538.565</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:		
Pagos por compra de propiedades y equipos		(3.201.161)
Cobro por venta de acciones		3.173.760
Cobros de préstamos a compañías relacionadas		1.681.405
Cobro de inversiones temporales		<u>6.156.000</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión		<u>7.810.004</u>
Flujos de efectivo de las actividades de finan- ciamiento:		
Pagos del principal de la deuda a largo plazo		(8.193.965)
Disminución en sobregiros bancarios		<u>5.421</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(8.188.544)</u>
Efecto de la variación de las tasas de cambio en el efectivo y equivalentes de efectivo		<u>4.809.022</u>
Aumento (disminución) neto en efectivo y equiva- lentes de efectivo		33.969.047
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>2.951.451</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	S/.	<u><u>36.920.498</u></u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

Hotel Oro Verde S. A. HOTVER
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 1999
(En miles)

(1) Resumen de Políticas Importantes de Contabilidad

(a) Operaciones y Entorno Económico

Hotel Oro Verde S. A. HOTVER (antes Hotelera Guayaquil S. A.) es una compañía constituida en la República del Ecuador el 16 de septiembre de 1976 y sus operaciones consisten en brindar servicios de hotelería en todas sus fases, en las instalaciones del Hotel Oro Verde ubicado en la ciudad de Guayaquil.

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.

Los efectos de estas condiciones adversas de la economía ecuatoriana en las operaciones de la Compañía han sido una baja tasa de ocupación (39% en 1999); disminución de los ingresos por servicios con relación a años anteriores, cuando se miden en sucres de igual poder adquisitivo; incremento en el riesgo de cambio y en el riesgo inherente de crédito en las cuentas por cobrar comerciales. Según se indica en la nota 16, al 31 de diciembre de 1999 la Compañía presenta posición neta pasiva monetaria en moneda extranjera de US\$1.679 y la pérdida en cambio neta en el año que terminó en esa fecha ascendió a S/.30.895.540. Las tasas de cambio del sucre en relación al U.S. dólar al 31 de diciembre de 1999 y 24 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, posesionado el 22 de enero del 2000, ha enviado al Congreso Nacional el proyecto de Ley llamado "Ley Fundamental para la Transformación Económica del Ecuador" el que contiene varias reformas a la Ley de Régimen Monetario y Banco del Estado dirigidas a implantar el esquema monetario de dolarización (a la tasa de cambio - en unidades de sucres y de U.S. dólares - de S/.25.000 a US\$1) y otras 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

(Continúa)

Hotel Oro Verde S. A. HOTVER
Notas a los Estados Financieros
(En miles)

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 situación 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 reales podrían diferir de la actual 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 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 el Ecuador.

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. 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.

(Continúa)

Hotel Oro Verde S. A. HOTVER
Notas a los Estados Financieros
(En miles)

Aunque las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) requieren presentar información financiera 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 contínuo del activo.

Las inversiones en acciones de compañías subsidiarias se llevan al costo de adquisición corregido monetariamente, más los dividendos en acciones recibidos. Las Normas Internacionales de Contabilidad requieren la consolidación de estados financieros, cuando se posee más del 50% del capital accionario con derecho a voto y el registro por el método de participación patrimonial cuando se posee del 20% al 50% del capital accionario con derecho a voto.

El método actuarial utilizado para la provisión del beneficio de jubilación patronal e indemnización por desahucio se basa en disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno; por consiguiente no contemplan la atribución de tales beneficios al período de servicio de los empleados.

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.

(c) Equivalentes de Efectivo

Para propósito del estado de flujo de efectivo la Compañía considera todos los instrumentos financieros de alta liquidez con vencimiento de tres meses o menos como equivalentes de efectivo.

Al 31 de diciembre de 1999 el saldo de equivalentes de efectivo consiste en depósitos a plazo en moneda extranjera por S/.18.000.000 que devengan una tasa de interés anual del 5,45% y participaciones por S/.120.000 en fondos de inversión común administrados por bancos locales.

(d) Estimación para Cuentas de Cobro Dudoso

La estimación para cuentas de cobro dudoso se incrementa mediante provisiones con cargo a resultados y se disminuye por los castigos de las cuentas por cobrar consideradas irrecuperables.

(Continúa)

Hotel Oro Verde S. A. HOTVER
Notas a los Estados Financieros
(En miles)

(e) Inventarios

Los inventarios están registrados al costo corregido monetariamente. El costo se determina por el método del costo promedio, excepto por los inventarios en tránsito que se llevan al costo específico según factura más gastos incurridos. Debido a la alta rotación del inventario, la Compañía no consideró procedente realizar la reexpresión de los mismos en 1999.

En 1999 la Compañía constituyó una reserva de S/.341.577 para inventarios de lento movimiento considerando las condiciones de uso de los mismos.

(f) Propiedades y Equipos

Las propiedades y equipos están registrados 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.

Los desembolsos por reparación y mantenimiento efectuados para reparar o mantener el beneficio económico futuro esperado de las propiedades y equipos es reconocido como un gasto cuando se incurre.

Las tasas de depreciación utilizadas son las siguientes:

Edificios	5%
Equipos, muebles y enseres	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.

(g) Inversiones en Acciones

Las inversiones en acciones, incluyendo aquellas en que la Compañía posee el 20% o más del capital accionario con derecho a voto, están registradas 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 las compañías emisoras.

Los dividendos en efectivo se llevan a ingresos cuando se perciben o son declarados por las compañías emisoras y los dividendos recibidos en acciones se agregan al costo de las inversiones con abono a la cuenta reserva por revalorización del patrimonio.

(h) Reservas para Pensiones de Jubilación Patronal e Indemnización por Desahucio

De acuerdo a las leyes laborales ecuatorianas los empleados que cumplen un mínimo de 25 años de servicio en una misma compañía, tienen derecho a recibir una pensión cuyo costo es asumido por el empleador. La Compañía establece una reserva para este propósito, la que se basa en un estudio actuarial efectuado por una empresa especializada. No se mantiene ningún fondo asignado para los costos acumulados para este beneficio.

(Continúa)

Hotel Oro Verde S. A. HOTVER
Notas a los Estados Financieros
(En miles)

De acuerdo con el Código Laboral Ecuatoriano cuando la relación laboral termina por desahucio el empleador deberá pagar una indemnización calculada en base al número de años de servicio. La Compañía registra una reserva para este beneficio en base a un estudio actuarial efectuado por una empresa especializada.

(i) 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. La utilidad o pérdida en cambio proveniente del ajuste contable de los activos y pasivos en moneda extranjera a tasas de cambio vigentes, se reconocen como un ingreso o gasto en el período en el cual varían las tasas de cambio que las originan.

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/.6.840 para la compra y S/.6.890 para la venta por US\$1; tasa de cambio promedio del año S/.11.745 por US\$1; al final del año S/.20.000 para la compra y S/.21.000 para la venta por US\$1.

(j) 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 a las cuentas reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria que se muestran en el estado de evolución del patrimonio corresponden a las diferencias determinadas en el análisis que la Compañía se encuentra realizando de las cuentas de propiedades y equipos (S/.4.268.569); al ajuste por reexpresión monetaria (actualización a la tasa de cierre del ejercicio anterior) de aquellas inversiones en acciones denominadas en moneda extranjera (S/.536.557) y otros ajustes originados principalmente por la reversión de provisiones en exceso por jubilación patronal y otros (S/.579.288).

(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.

(Continúa)

Hotel Oro Verde S. A. HOTVER
 Notas a los Estados Financieros
 (En miles)

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

Reexpresión de:		
Gastos pagados por anticipado	S/.	41.306
Propiedades y equipos, neto		33.737.231
Inversiones en acciones		13.638.906
Cuentas de patrimonio:		
Capital acciones y reservas		(34.680.104)
Déficit		<u>1.714.785</u>
Crédito a reexpresión monetaria	S/.	<u>14.452.124</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/.4.929.605 con el saldo acreedor de la cuenta reexpresión monetaria, y transfirió el saldo acreedor remanente (S/.13.747.523) a la cuenta reserva por revalorización del patrimonio. De acuerdo a las disposiciones societarias y tributarias vigentes, la reserva por revalorización del patrimonio y el saldo acreedor de la cuenta reexpresión monetaria no pueden distribuirse a los accionistas pero pueden ser objeto de capitalización, en la parte que excedan al déficit acumulado, 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/.17.993.183 provenientes de las transferencias de saldos acreedores de la cuenta reexpresión monetaria, cuya capitalización está sujeta a impuesto a la renta a la tasa del 20%. Dicho impuesto se causa al momento de capitalización.

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 1998 y la inflación y devaluación promedio anual son como sigue:

Hotel Oro Verde S. A. HOTVER
 Notas a los Estados Financieros
 (En miles)

<u>Año</u>	<u>Variación del Índice Nacional de Precios al Consumidor</u>		<u>Devaluación</u>	
	<u>Anual</u>	<u>Promedio del Año</u>	<u>Anual</u>	<u>Promedio del Año</u>
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) Estimación para Cuentas de Cobro Dudoso

El movimiento de la estimación para cuentas consideradas de cobro dudoso por el año que terminó el 31 de diciembre de 1999 es como sigue:

Saldo al inicio del año	S/.	118.129
Provisión cargada a gastos		24.214
Castigos		<u>(124.631)</u>
Saldo al final del año	S/.	<u>17.712</u>

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.

(5) Transacciones con Compañías y Partes Relacionadas

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

Gastos por servicios de asesoría técnica, operativa y de ventas	S/.	1.630.887
Ingreso por arriendo de locales		140.902
Compras de suministros		209.574
Ventas de suministros		1.937
Compras de alimentos		6.359
Cobros de préstamos		1.681.405
Dividendos recibidos (nota 7)		589.717
Gastos de intereses		4.758.173
Ingresos por intereses		161.302
Honorarios a directores (US\$0.5 por sesión)		<u>557.490</u>

(Continúa)

Hotel Oro Verde S. A. HOTVER
Notas a los Estados Financieros
(En miles)

La Compañía recibe servicios de asesoría técnica, operativa y de ventas en el campo turístico de Oro Verde Management S. A. (OROVERSA), quien facturó mensualmente US\$10,36 por este concepto. Así mismo hasta julio de 1999, la Compañía arrendó un local a Oro Verde Management S. A. (OROVERSA) a un cánon mensual de US\$1,3.

Las compañías O.V. Hotelera Machala S. A., Hotel La Laguna S. A., MANTAORO, Hotelera Manta S. A., Oro Verde Management S. A. (OROVERSA), hacen 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. Además se efectúan con estas compañías compras y ventas de suministros, víveres y otros productos, los mismos que son facturados en base a los costos incurridos en su adquisición. Los servicios de hospedaje y alimentación de los funcionarios y empleados que pertenecen a los hoteles antes mencionados son prestados sin costo alguno.

Oro Travel S. A., (una compañía poseída por accionistas comunes) ocupa un local de la Compañía por el que se le factura US\$1. En 1997 la Compañía efectuó préstamos en moneda extranjera a esta Compañía al 8% de interés anual, que fueron refinanciados en abril de 1998 con vencimiento en abril del año 2002.

En julio de 1998 la Compañía realizó un préstamo a la relacionada MANTAORO, Hotelera Manta S. A. (una compañía poseída por accionistas comunes) por US\$100 a una tasa del 10% anual y con vencimiento en enero del año 2000. Dicho préstamo fue totalmente cancelado en septiembre de 1999.

La deuda a largo plazo al 31 de diciembre de 1999 corresponde a préstamos recibidos en años anteriores de Vert Two Inc., Vertfinanz Inc. y Mapel S. A. (compañías relacionadas a través de accionistas comunes). Mediante escritura pública de fecha 16 de junio de 1999 Vertfinanz Inc. autoriza que los pagos del préstamo concedido sean efectuados en partes iguales a Vert Two Inc. y Groningen Finance International, Inc..

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

(6) Otras Cuentas por Cobrar

El siguiente es un resumen de otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 1999:

Impuesto a la renta pagado en exceso (nota 12)	S/.	903.596
Funcionarios y empleados		55.231
Intereses por cobrar (nota 5)		399.559
Certificados de depósitos reprogramados en institución financiera en saneamiento		513.365
Otras		<u>218.969</u>
	S/.	<u>2.090.720</u>

(7) Inversiones en Acciones

El siguiente es un detalle de las inversiones en acciones al 31 de diciembre de 1999:

Hotel Oro Verde S. A. HOTVER
Notas a los Estados Financieros
(En miles)

	Porcentaje de <u>participación</u>		Valor patrimonial <u>proporcional</u>		Costo <u>reexpresado</u>
Compañías subsidiarias y afiliadas:					
Hotel La Laguna S. A.	52,4	S/.	11.330.547	S/.	7.187.735
Oro Verde Management S. A. (OROVERSA)	75,00		1.772.957		226.472
O.V. Hotelera Machala S. A.	26,78		5.730.216		5.730.216
World Management Investment (WMI) S. A.	12,35		-		19.762.400
Otras inversiones:					
Electroquil S. A., participación minoritaria	-		-		1.687.464
Otras			-		<u>151.141</u>
				S/.	<u>34.745.428</u>

En 1999 la Compañía recibió dividendos en efectivo por S/589.717 de la inversión que mantiene en Hotel La Laguna S. A..

El valor patrimonial proporcional de las inversiones en compañías subsidiarias y afiliadas fue determinado en base a estados financieros sin auditorías, excepto para Hotel La Laguna S. A. y O.V. Hotelera Machala S. A..

El movimiento de las inversiones en acciones por el año que terminó al 31 de diciembre de 1999, es como sigue:

Saldo al inicio del año	S/.	20.498.335
Dividendos en acciones		71.630
Reexpresión monetaria		13.638.906
Ajuste a la reexpresión monetaria del año anterior (nota 2)		<u>536.557</u>
Saldo al final del año	S/.	<u>34.745.428</u>

(8) Propiedades y Equipos

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

	Saldos al 31/12/98 rees- tructurados (nota 2)	Adiciones	Transferencias	Ajustes	Retiros	Reexpresión	Saldos al 31/12/99
Terrenos	S/.	1.314.220	-	-	-	701.004	2.015.224
Edificios		63.785.364	-	-	-	34.023.113	97.808.477
Equipos		23.937.994	910.415	-	(2.219.266)	11.872.071	34.501.214
Muebles y enseres		7.676.036	447.877	(42.240)	(34.075)	(471.567)	3.929.569
Vehículos		1.669.105	-	-	(1.638.175)	16.496	47.426
Equipos de computación		801.192	169.815	-	7.446	(236.826)	340.529
Construcciones en curso		<u>1.334.469</u>	<u>1.673.054</u>	<u>42.240</u>	<u>-</u>	<u>350.175</u>	<u>3.399.938</u>
	S/.	<u>100.518.380</u>	<u>3.201.161</u>	<u>(26.629)</u>	<u>(4.565.834)</u>	<u>51.232.957</u>	<u>150.360.035</u>

(Continúa)

Hotel Oro Verde S. A. HOTVER
 Notas a los Estados Financieros
 (En miles)

El movimiento de la depreciación acumulada por el año que terminó el 31 de diciembre de 1999 es como sigue:

		Saldos al 31/12/98 rees- tructurados (nota 2)	Adiciones	Transferencias	Retiros	Reexpresión	Saldos al 31/12/99
Edificios	S/.	13.543.988	3.189.268	-	-	8.925.518	25.658.774
Equipos		11.098.538	2.164.432	211.928	(2.219.266)	5.991.870	17.247.502
Muebles y enseres		3.920.455	1.045.604	-	(471.567)	2.389.377	6.883.869
Vehículos		1.691.872	29.205	-	(1.700.251)	11.110	31.936
Equipos de computación		570.788	217.141	(211.928)	(236.826)	177.851	517.026
	S/.	<u>30.825.641</u>	<u>6.645.650</u>	<u>-</u>	<u>(4.627.910)</u>	<u>17.495.726</u>	<u>50.339.107</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:

Anticipos de clientes	S/.	223.072
Retenciones en la fuente e impuesto al valor agregado		465.247
Propina legal (10% por servicios)		693.094
Intereses (nota 5)		3.837.729
Energía eléctrica, agua potable y teléfonos		803.949
Contribuciones		54.284
Beneficios sociales:		
Aporte patronal		87.957
Fondo de reserva		101.138
Décimo tercer, cuarto y quinto sueldos		91.382
Vacaciones		135.234
Otros		<u>538.120</u>
	S/.	<u>7.031.206</u>

(10) Deuda a Largo Plazo

Un resumen de la deuda a largo plazo al 31 de diciembre de 1999, es como sigue:

Hotel Oro Verde S. A. HOTVER
Notas a los Estados Financieros
(En miles)

Mapel S. A. (compañía relacionada) Préstamo hipotecario por US\$1.818 con vencimientos mensuales iguales hasta septiembre del año 2002 a tasa de interés fija del 12,5% anual.	S/.	38.175.753
Vert Two Inc. (compañía relacionada) Préstamo hipotecario por US\$900 con vencimientos mensuales iguales hasta septiembre del año 2002 a tasa de interés fija del 12,5% anual.		18.900.105
Groningen Finance International, Inc. (compañía relacionada) Préstamo hipotecario por US\$540 con venci- mientos mensuales iguales hasta septiembre del año 2002 a tasa de interés fija del 12,5% anual.		<u>11.340.000</u>
		68.415.858
Menos vencimientos circulantes de la deuda a largo plazo		<u>18.365.844</u>
Deuda a largo plazo, menos vencimientos circulantes	S/.	<u><u>50.050.014</u></u>

Las edificaciones construidas a partir de 1995 (Torre Anexa y Edificio de Parques) se encuentran entregadas en garantías de las operaciones antes mencionadas.

Un resumen de los vencimientos de la deuda a largo plazo es el siguiente: S/.18.365.844 en 2000; S/.25.987.500 en 2001 y S/.24.062.514 en el año 2002.

(11) Reservas para Pensiones de Jubilación Patronal e Indemnización por Desahucio

El movimiento de las reservas para pensiones de jubilación patronal e indemnización por desahucio por el año que terminó el 31 de diciembre de 1999 es como sigue:

		<u>Jubilación Patronal</u>	<u>Indemnización por Desahucio</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 1998 reestructurado (véase nota 2)	S/.	1.123.989	372.540	1.496.529
Provisión con cargo a gastos		180.000	252.738	432.738
Pagos		-	(613.745)	(613.745)
Transferencia		<u>(410.271)</u>	<u>410.271</u>	<u>-</u>
Saldo al 31 de diciembre de 1999	S/.	<u><u>893.718</u></u>	<u><u>421.804</u></u>	<u><u>1.315.522</u></u>

(Continúa)

Hotel Oro Verde S. A. HOTVER

Notas a los Estados Financieros

(En miles)

Según se indica en la nota 1(h), de acuerdo con el Código de Trabajo Ecuatoriano todos aquellos empleados que cumplieren 25 años de servicio en la misma compañía tienen derecho a jubilación patronal. No se mantiene ningún fondo asignado por los costos acumulados por este beneficio, sino que se establece reserva en base a estudios anuales elaborados por una firma ecuatoriana de actuarios consultores. La Compañía no tiene empleados con derechos adquiridos de jubilación.

De acuerdo al estudio antes referido el valor presente actuarial de la reserva para jubilación patronal asciende a S/.893.718 al 31 de diciembre de 1999 y fue determinado en base a los beneficios proyectados utilizando el método de prima única o acreditamiento anual de la reserva matemática total. Los principales supuestos utilizados en la valuación en 1999 fueron:

Tasa de interés actuarial	41,17%
Tasa de incremento de salario	<u>33%</u>

Las tasas incluídas en los estudios actuariales fueron determinadas en base a criterios del actuario independiente. Los cambios en dichas tasas pueden tener un efecto importante en los montos reportados.

Según lo establecido en el código de trabajo, en aquellos casos en que la relación laboral termine por desahucio, el empleador bonificará al trabajador con una indemnización equivalente al 25% de su última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados. La Compañía registra una provisión para este beneficio en base a un estudio de un actuario independiente y al 31 de diciembre de 1999 asciende a S/.421.804.

(12) Impuesto a la Renta

En 1999 se creó el impuesto del 1% a la circulación de capitales y se exoneró a todos los contribuyentes de declarar y pagar el impuesto a la renta. Sin embargo, en mayo 1ro. de 1999 se restituyó el impuesto a la renta a la tasa corporativa del 15%. La tasa corporativa de impuesto a la renta del 25% que se aplicó en 1998, se aplicará también en el año 2000. El impuesto a la circulación de capitales disminuye al 0,8% a partir del 1ro. de enero del 2000.

El movimiento del impuesto a la renta pagado en exceso por el año que terminó el 31 de diciembre de 1999 es como sigue:

Impuesto a la renta pagado en exceso al inicio del año	S/.	897.264
Retenciones en la fuente		<u>6.332</u>
Impuesto a la renta pagado en exceso al final del año	S/.	<u>903.596</u>

De acuerdo a las disposiciones tributarias vigentes, el impuesto a la renta pagado en exceso al 31 de diciembre de 1998 es recuperable previa presentación del respectivo reclamo, excepto por los anticipos mínimos que solamente pueden ser utilizados para el pago del impuesto a la renta y sus anticipos.

(Continúa)

Hotel Oro Verde S. A. HOTVER

Notas a los Estados Financieros

(En miles)

En el año que terminó el 31 de diciembre de 1999 la Compañía estima reportar pérdidas para fines tributarios por S/.39.766.253 que difiere de la pérdida reportada en los estados financieros que se acompañan debido a ciertos gastos considerados como no deducibles e ingresos exentos.

En julio 22 de 1997 la Compañía recibió del Ministerio de Turismo la calificación de primera categoría de la Ley Especial de Desarrollo Turístico (publicada en Registro Oficial N°118 del 28 de enero de 1997) lo cual le permite recibir los beneficios establecidos en la misma que entre otros incluye la exoneración del pago del impuesto a la renta, sus anticipos y retenciones en la fuente por un período de diez años contados a partir de la notificación del inicio de operaciones que el beneficiario haga al Ministerio de Turismo. Así mismo la exoneración de los derechos arancelarios y adicionales en la importación de bienes adquiridos para la prestación de los servicios amparados bajo estos beneficios.

Debido a que la Compañía se encuentra exonerada del pago de los derechos arancelarios y adicionales, en el ejercicio de 1997 presentó ante el Ministerio de Turismo la solicitud encaminada a obtener la devolución de estos valores cancelados en exceso en años anteriores obteniendo en julio 31 de 1998 la resolución en la que se le concede la devolución del 100% del valor, esto es S/.287.695; sin embargo, a esta fecha no se ha recibido las notas de crédito respectivas, por lo que no ha podido hacer uso de este beneficio. Para el caso de la Compañía este beneficio aplica para los ingresos gravables generados de las nuevas inversiones efectuadas en el edificio Torre Anexa y Edificio de Parques, inversiones por las cuales la Compañía presentó un proyecto que fue aprobado por el Ministerio de Turismo.

Las declaraciones de impuestos presentadas por la Compañía por los años de 1996 a 1999 están abiertas a revisión de las autoridades fiscales.

(13) Aporte para Futuro Aumento de Capital

Al 31 de diciembre de 1999 el saldo para futuro aumento de capital de S/.180.201 corresponde a transferencia de las utilidades del ejercicio 1995, aprobada por la Junta General de Accionistas celebrada el 21 de marzo de 1996. La Compañía no ha efectuado ningún trámite referente a la instrumentación formal de este aumento de capital.

(14) Reserva Legal

La Ley de Compañías de la República del Ecuador requiere que las sociedades anónimas transfieran a reserva legal, por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta igualar por lo menos, el 50% del capital social de la Compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

(15) 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 que terminó el 31 de diciembre de 1999, es como sigue:

Hotel Oro Verde S. A. HOTVER
Notas a los Estados Financieros
(En miles)

Pérdida neta	S/.	(21.222.821)
Ajustes para conciliar la pérdida neta al efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Depreciaciones de propiedades y equipos		6.645.650
Provisión para cuentas de cobro dudoso		24.214
Reserva para inventarios		341.577
Diferencia en cambio		43.132.641
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar - clientes		(1.124.589)
Cuentas y documentos por cobrar a compañías y partes relacionadas		137.680
Otras cuentas por cobrar		(374.087)
Inventarios		(819.703)
Gastos pagados por anticipado		(204.306)
Otros activos		(29.080)
Aumento (disminución) en:		
Cuentas por pagar proveedores		185.411
Cuentas por pagar a compañías relacionadas		1.567
Otras cuentas y gastos acumulados por pagar		3.025.418
Reservas para pensiones de jubilación patronal e indemnización por desahucio		<u>(181.007)</u>
Total Ajustes		50.761.386
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	S/.	<u>29.538.565</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 1999, es el siguiente:

Activos:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$	1.721
Cuentas y documentos por cobrar a compañías y partes relacionadas		20
Otras cuentas por cobrar		20
Cuentas y documentos por cobrar - compañías y partes relacionadas a largo plazo		<u>41</u>
		1.802
Pasivos:		
Vencimientos circulantes de la deuda a largo plazo		875
Otras cuentas y gastos acumulados por pagar		223
Deuda a largo plazo		<u>2.383</u>
		3.481
Posición neta pasiva en moneda extranjera	US\$	<u>1.679</u>

(Continúa)

Hotel Oro Verde S. A. HOTVER
Notas a los Estados Financieros
(En miles)

(17) Mercado

Las condiciones adversas de la economía ecuatoriana y el ingreso al mercado de un hotel cinco estrellas administrado por la cadena internacional (americana) Hilton, han afectado el promedio de ocupación que el Hotel mantenía en años anteriores (38% en 1999, 41% en 1998, 48% en 1997 y 65% en 1996) ya que las tarifas promocionadas inicialmente por este competidor fueron sustancialmente menores a las ofrecidas por la Compañía obligando a una reducción importante de las mismas. En 1999 se muestra una disminución del 18% de las personas atendidas en los distintos restaurants. Los planes de la administración consideran seguir respondiendo a esta amenaza mediante la aplicación de un plan agresivo de ventas para conquistar mercados importantes; un plan de disminución de gastos y un plan para mejorar la calidad del personal, mejoras en áreas de restaurants y habitaciones, servicios y presentación de los productos ofrecidos, con lo que esperan mantener una ocupación promedio del 42% en el 2000. De acuerdo con la administración mediante la aplicación de los planes mencionados se logrará una mejora importante en la competitividad de la Compañía. Los resultados obtenidos durante el mes de enero del 2000 resultan en una disminución del 26% de los ingresos presupuestados en sucres y del 44% de los ingresos presupuestados en dólares, con una ocupación real del 25% versus una presupuestada del 39%.

Se estima que para fines del año 2000 e inicios del 2001 cuatro nuevos hoteles de lujo, tres a nivel internacional, (Fours Points Sheraton, Radison/Royal, Alameda Real y Hampton Inc., antes Hotel Boulevard), entren a operar en la ciudad.