

79548

CARTUJA S.A.

(Compañía en etapa de desarrollo)

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998**

INDICE:

Informe de los Auditores Independientes.

Balance General.

Estado de Evolución del Patrimonio.

Notas a los Estados Financieros.

Recibido
28/03/10
AK



30 ABR. 1999

PLANIFICACION, ANALISIS Y ASESORIA CIA. LTDA.
BOYACA 1205 Y 9 DE OCTUBRE
TELEFONO: 327-950 - FAX 323-251
P O BOX 09-01-0919
GUAYAQUIL - ECUADOR

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de:

CARTUJA S.A.

(Compañía en etapa de desarrollo)

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **CARTUJA S.A.** (compañía en etapa de desarrollo), al 31 de diciembre de 1998, y los correspondientes estados de evolución del patrimonio por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorías.
2. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas; de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.
3. En nuestra opinión los estados financieros mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **CARTUJA S.A.** (compañía en etapa de desarrollo), al 31 de diciembre de 1998, la evolución del patrimonio por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados promulgados por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.



30 ABR. 1999

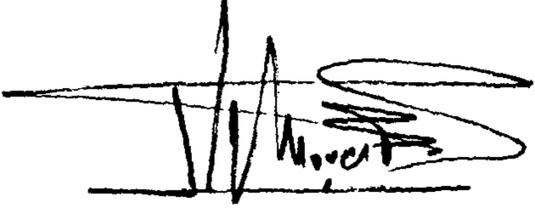
PLANESEC
AUDITORES INDEPENDIENTES

PLANIFICACION, ANALISIS Y ASESORIA CIA. LTDA.
BOYACA 1205 Y 9 DE OCTUBRE
TELEFONO: 327-950 - FAX 323-251
P.O. BOX 09-01-0919
GUAYAQUIL - ECUADOR

4. Como se describe en la Nota B a los estados financieros, en 1998 la Compañía aplicó las disposiciones contenidas en el reglamento de Corrección Monetaria y en consecuencia, cambió el método de valuación de: Propiedades y equipos, Gastos de preoperación y Patrimonio de los accionistas.
5. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias correspondientes al año terminado al 31 de diciembre de 1998 de CARTUJA S.A. (compañía en etapa de desarrollo), requerido por disposiciones vigentes, se emitirá por separado.

Planeseccia. Ltda.
No. de Registro de la
Superintendencia de
Compañías: 227


Luis Proaño Sánchez
Licencia Profesional
RNC. 22280


Carlos Limones Borbor
Licencia Profesional
RNC. 2790

31 de Marzo de 1999



30 ABR. 1999

**PLANESEC
AUDITORES INDEPENDIENTES**

PLANIFICACION, ANALISIS Y ASESORIA CIA. LTDA.
BOYACA 1205 Y 9 DE OCTUBRE
TELEFONO: 327-950 - FAX 323-251
P.O. BOX 09-01-0919
GUAYAQUIL - ECUADOR

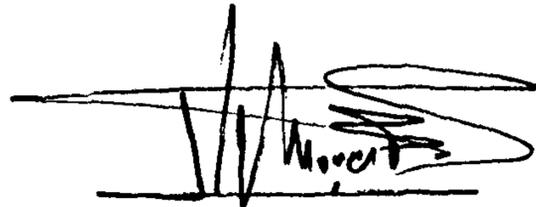
4. Como se describe en la Nota B a los estados financieros, en 1998 la Compañía aplicó las disposiciones contenidas en el reglamento de Corrección Monetaria y en consecuencia, cambió el método de valuación de: Propiedades y equipos, Gastos de preoperación y Patrimonio de los accionistas.
5. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias correspondientes al año terminado al 31 de diciembre de 1998 de CARTUJA S.A. (compañía en etapa de desarrollo), requerido por disposiciones vigentes, se emitirá por separado.

Planesec Cía. Ltda.

No. de Registro de la
Superintendencia de
Compañías: 227



Luis Proaño Sánchez
Licencia Profesional
RNC. 22280



Carlos Limones Borbor
Licencia Profesional
RNC. 2790

31 de Marzo de 1999



AGH. 1999

CARTUJA S. A

(Compañía en etapa de desarrollo)

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

(Expresado en sucres)

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES:

Caja y bancos	(Nota C)	736,025,674
Inversiones temporales		55,120,000
Cuentas por cobrar	(Nota D)	1,848,377,815
Gastos pagados por adelantado		52,540,056

TOTAL ACTIVO CORRIENTE		2,692,063,545
-------------------------------	--	----------------------

PROPIEDADES Y EQUIPOS:

Terreno		660,241,859
Construcciones en proceso		26,571,686,619
Equipos de oficina y Computación		119,458,884
Vehículos		135,286,360

TOTAL PROPIEDADES Y EQUIPOS	(Nota E)	27,486,673,722
------------------------------------	----------	-----------------------

GASTOS DE PREOPERACION	(Nota F)	995,467,101
-------------------------------	----------	--------------------

TOTAL		31,174,204,368
--------------	--	-----------------------

Ver notas a los estados financieros



30 ABR. 1999

(Expresado en sucres)

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

PASIVOS CORRIENTES:

Sobregiros bancarios		1,861,046
Porción corriente deuda a largo plazo	(Nota H)	2,434,123,177
Documentos por pagar	(Nota G)	1,477,955,177
Cuentas por pagar		417,014,940
Anticipos de clientes	(Nota J)	6,443,560,715
Pasivos acumulados	(Nota K)	225,056,351

TOTAL PASIVOS CORRIENTES 10,999,571,406

CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS (Nota L) 6,689,473,440

DEUDA A LARGO PLAZO, menos porción corriente (Nota H) 7,031,910,023

TOTAL PASIVOS 24,720,954,869

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

Capital social	10,000,000
Reserva por revalorización del patrimonio	6,443,249,499

TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS 6,453,249,499

TOTAL 31,174,204,368

Ver notas a los estados financieros



30 ABR. 1999

CARTUJA S.A.

(Compañía en etapa de desarrollo)

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998



(Expresado en sucres)

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva por Revalorización del Patrimonio</u>	<u>Reexpresión Monetaria</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre de 1997	10,000,000	2,990,000	1,728,782,585	1,741,772,585
Transacciones del año:				
Reexpresión Monetaria:				
* Propiedades y equipos	-	-	4,440,160,318	4,440,160,318
* Gastos de preoperación	-	-	271,316,596	271,316,596
* Patrimonio de los accionistas	-	5,845,500	(5,845,500)	-
Transferencias	-	6,434,413,999	(6,434,413,999)	-
Saldos al 31 de diciembre de 1998	<u>10,000,000</u>	<u>6,443,249,499</u>	<u>-</u>	<u>6,453,249,499</u>

Ver notas a los estados financieros

CARTUJA S.A.

(Compañía en etapa de desarrollo)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

NOTA A.- OBJETIVO DE LA COMPAÑÍA

CARTUJA S.A. (Compañía en etapa de desarrollo), se constituyó en 1997 en Ecuador, y su objetivo principal es dedicarse a la administración de bienes inmuebles.

La Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la compañía MANTAORO, HOTELERA MANTA S.A., reunida el 2 de marzo de 1998, autorizó la transferencia de dominio del Proyecto Torre de Departamentos de su propiedad, a favor de CARTUJA S.A. Dicha transferencia fue inscrita ante el Registrador de la Propiedad del Cantón Manta, el 22 de abril de 1998.

CARTUJA S.A., se encargará de la culminación y venta del proyecto, mismo que está regido por contrato de fideicomiso con el Banco Popular S.A., institución que lo está financiando y administrando. Se espera la culminación del proyecto en abril de 1999.

NOTA B.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

BASES DE PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.- Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, modificados parcialmente para el caso de: Propiedades y equipos, Gastos de preoperación y Patrimonio de los accionistas, según se explica más adelante de acuerdo con las disposiciones contenidas en el Reglamento sobre aplicación del sistema de Corrección Monetaria de los Estados Financieros.

PROPIEDADES Y EQUIPOS.- Las propiedades y equipos se muestran al costo más el valor de las revalorizaciones efectuadas de conformidad con las disposiciones legales. De acuerdo con las disposiciones en vigencia, informamos que, como parte del examen de los estados financieros adjuntos, los auditores independientes revisaron en términos generales la revalorización de las propiedades y equipos en sus aspectos significativos.



30 ABR. 1999

La revalorización del año 1998 de acuerdo con el Reglamento de Corrección Monetaria, se acreditó a la cuenta Reexpresión Monetaria. Las bases de revalorización que aplicó la compañía sobre los bienes poseídos al 31 de diciembre de 1998, de conformidad con el citado reglamento, son:

- Los activos que se encontraban en propiedad de la Compañía al 31 de diciembre de 1997 se revalorizaron aplicando al costo ajustado a esa fecha, el porcentaje de ajuste por inflación anual correspondiente a 1998 del 45%.
- Los activos adquiridos durante el ejercicio se ajustaron con base en los porcentajes proporcionales correspondientes.

El costo de construcciones en proceso incluye el costo reexpresado de todos los costos de construcción e instalación imputables a la obra.

RESERVA POR REVALORIZACION DEL PATRIMONIO.- En 1998 registra los efectos de la corrección monetaria del patrimonio de los accionistas y el saldo acreedor de la cuenta reexpresión monetaria. El saldo de esta cuenta no puede distribuirse como utilidad pero puede ser capitalizado libre de impuesto a la renta.

REEXPRESION MONETARIA.- El saldo acreedor de la cuenta patrimonial Reexpresión Monetaria, producto de la aplicación del Sistema de Corrección Monetaria hasta el 31 de diciembre de 1998, fue transferido a la cuenta Reserva por revalorización del patrimonio al 31 de diciembre de 1998.

El saldo de la cuenta Reexpresión monetaria, en la parte que corresponde al saldo acreedor, que sea transferido a la cuenta Reserva por revalorización del patrimonio, podrá ser capitalizado previo el pago del impuesto previsto en el numeral 6 del artículo 14 de la Ley No. 51, publicada en el Registro oficial No. 349 de 31 de diciembre de 1993.



31 de Abr. 1999

MONEDA EXTRANJERA.- Los activos y pasivos en moneda extranjera están registrados al tipo de cambio vigente al cierre del ejercicio, en el mercado libre de cambios, del US dólar o su equivalente en otras monedas.

La cotización vigente al 31 de diciembre de 1998 del US dólar en el mercado libre era de S/. 6.890

GASTOS DE PREOPERACION.- Representa los gastos generados por la compañía en la fase de preoperación. Estos gastos se registran al costo de adquisición ajustado de acuerdo con las disposiciones contenidas en el reglamento sobre la aplicación del sistema de corrección monetaria integral de los estados financieros. Los gastos de preoperación serán amortizados a partir de la iniciación de las operaciones de la compañía.

NOTA C.- CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre de 1998, la cuenta caja y bancos consistía en:

Caja		S/.	1.000.000
Bancos:			
Popular S.A.	732.942.931		
Pacífico S.A.	2.082.743		735.025.674
		S/.	<u>736.025.674</u>

NOTA D.- CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 1998, las cuentas por cobrar consistían en:

Fiducia S.A.	S/.	1.682.117.052
Crédito fiscal - IVA		44.356.663
Otros		121.904.100
	S/.	<u>1.848.377.815</u>



30 DEC. 1999

NOTA E.- PROPIEDADES Y EQUIPOS

El movimiento de las cuentas de Propiedades y equipos durante el año 1998, se detalla a continuación:

		Saldos al 1 de Enero de 1998	Adiciones Y Transferencias	Saldos al 31 de Diciembre de 1998
COSTO HISTORICO:				
Terrenos	S/.	156.008.855	221.664.573	377.673.428
Construcciones en proceso		3.621.419.300	17.250.692.174	20.872.111.474
Equipos de oficina y computación		35.597.484	4.899.000	40.496.484
Vehículos		93.300.938	0	93.300.938
Total costo histórico	S/.	3.906.326.577	17.477.255.747	21.383.582.324
CORRECCION MONETARIA:				
Terrenos	S/.	104.391.225	178.177.206	282.568.431
Construcciones en proceso		1.515.647.635	4.183.927.510	5.699.575.145
Equipos de oficina y Computación		42.892.220	36.070.180	78.962.400
Vehículos		0	41.985.422	41.985.422
Total corrección monetaria		1.662.931.080	4.440.160.318	6.103.091.398
Total propiedades y equipos		5.569.257.657	21.917.416.065	27.486.673.722

Al 31 de diciembre de 1998, propiedades y equipos incluye S/. 7.571.790.000., transferidos desde Mantaoro, Hotelera Manta S.A., por autorización de la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas celebrada en Marzo 2 de 1998. Dicha transferencia de dominio fue inscrita en el Registro de la propiedad del Cantón Manta el 22 de abril de 1998.

NOTA F.- GASTOS DE PREOPERACION

Al 31 de diciembre de 1998, los gastos de preoperación consistía en:

Gastos de administración

995.467.101



30 ABR. 1999

NOTA G.- DOCUMENTOS POR PAGAR

Corresponde a Cartas de Crédito a favor de Kerámicos S.A., por US \$ 182,242 y S/. 222.307.797., a 150 días con vencimiento en enero 6 de 1999.

NOTA H.- DEUDA A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 1998, la deuda a largo plazo consistía en:

BANCO POPULAR S.A.

• Línea de crédito utilizada al 31 de diciembre de 1998 US \$ 1,373,880.20 al 12% de interés anual con vencimiento el 5 de marzo del 2001.	S/.	9.466.033.200
Menos – porción corriente		(2.434.123.177)
	S/.	<u>7.031.910.023</u>

NOTA I.- CONVENIO DE LINEA DE CREDITO

El Banco Popular S.A., concedió una línea de crédito a favor de la compañía y como codeudoras a MANTAORO, HOTELERA MANTA S.A. Y SENACORSA S.A. (Compañía en etapa de desarrollo), con vigencia dentro de un período de treinta y dos meses, contados desde la fecha de suscripción del contrato (31 de julio de 1998).

En base a esta línea de crédito, la compañía podrá solicitar la entrega de los fondos a través de préstamos de cartera directos e indirectos, sobregiros contratados u ocasionales y cualquier otra operación de financiamiento, así como la emisión de cartas de crédito, cartas de garantías, avales bancarios, y cualquier otra operación de crédito o contingente, que la compañía solicite y el Banco ofrezca dentro de sus productos a sus clientes.

El Banco podrá declarar vencido el plazo de cualquiera de las operaciones de crédito concedidas, y demandar el pago inmediato de todo lo adeudado, con los intereses respectivos, los gastos del juicio, los gastos extrajudiciales y los honorarios de sus abogados, en caso de incumplimiento por parte de la compañía, de uno o más de los siguientes casos:

1. Si la compañía incurriera en mora en el pago de cualquiera de las obligaciones resultantes de la concesión de operaciones de crédito.
2. Si la compañía se constituye en mora del pago de sus obligaciones a favor del fisco, municipalidad o cualquiera otra institución que goce de jurisdicción coactiva, por obligaciones propias, como responsable directo o indirecto.



30 ABR. 1999

3. Si la compañía y cualquiera de las codeudoras incurriera en quiebra, insolvencia, concurso de acreedores.
4. Si la compañía y cualquiera de las codeudoras hubiese sido demandada, lo cual a solo juicio del Banco, pudiese afectar significativamente la situación financiera del deudor.

NOTA J.- ANTICIPO DE CLIENTES

Al 31 de diciembre de 1998, corresponde a los anticipos recibidos de clientes por la compra de departamentos del proyecto inmobiliario, los cuales se encuentran amparados en promesas de compra - venta.

NOTA K.- PASIVOS ACUMULADOS

El siguiente es el detalle del movimiento durante el año y los saldos al 31 de diciembre de 1998 en las cuentas de pasivos acumulados:

	<u>PROVISIONES</u>	<u>PAGOS Y/O UTILIZACIONES</u>	<u>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998</u>
Impuestos fiscales	55.209.170	(30.192.601)	25.016.569
Intereses por pagar	200.039.782	0	200.039.782
	<u>255.248.952</u>	<u>(30.192.601)</u>	<u>225.056.351</u>

NOTA L.- CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS

Corresponden a entregas realizadas por el accionista MANTAORO PANAMA S.A., para el financiamiento de la construcción y equipamiento del proyecto inmobiliario por US \$ 970,896. Esta deuda no devenga ningún tipo de interés a cargo de la compañía y será capitalizado como aportes de accionistas una vez concluido el proyecto.



11/11/1998

NOTA M.- POSICION MONEDA EXTRANJERA

Al 31 de diciembre de 1998, la posición en moneda extranjera consistía en:

ACTIVOS	DOLARES	SUCRES
Caja y Bancos	106,208.58	731.777.116
Cuentas por cobrar	268,269.64	1.848.377.819
	<u>374,478.22</u>	<u>2.580.154.935</u>
PASIVOS		
Porción corriente deuda a largo plazo	353,283.48	2.434.123.177
Documentos por pagar	182,242.00	1.255.647.380
Anticipos a clientes	935,204.00	6.443.560.728
Pasivos acumulados	29,033.35	200.039.782
Cuentas por pagar accionistas	970,896.00	6.689.473.440
Deuda a largo plazo	1,020,596.52	7.031.910.023
	<u>(3,491,256.10)</u>	<u>(24.054.754.530)</u>
POSICION NETA	<u>(3,116,777.88)</u>	<u>(21.474.599.595)</u>

NOTA N.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 1998 y la fecha de preparación de estos estados financieros (31 de Marzo de 1999) no se produjeron eventos que en la opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.

A la fecha de este informe, el presupuesto general del estado no ha sido aprobado por el Congreso Nacional, el gobierno no tiene un plan económico definido, y tampoco se ha llegado a algún acuerdo con el Fondo Monetario Internacional. La libre flotación de la Tasa de cambio adoptada por el Banco Central del Ecuador el 12 de febrero de 1999 incrementó el nerviosismo de los agentes económicos y la volatilidad del mercado cambiario y financiero. Las influencias de estas condiciones incluyen un incremento en el déficit fiscal, deterioro de la balanza de pagos, crisis nacional de liquidez, reducción del crédito interno y externo y depreciación significativa del sucre. Las operaciones de la compañía pueden verse afectadas en el futuro previsible por las condiciones adversas de la economía ecuatoriana, principalmente por el estado de recesión. La valoración actual podría diferir de la de la administración y tales diferencias podrían ser materiales.



JUN ABR. 1999