

**CARTUJA S.A.**

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**Sobre los estados financieros  
Cortados al 31 de Diciembre de 1999**

**CARTUJA S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**

**INDICE:**

Informe de los Auditores Independientes.

Balance General.

Estado de Resultados

Estado de Evolución del Patrimonio.

Notas a los Estados Financieros.

**PLANIFICACION, ANALISIS Y ASESORIA CIA. LTDA.**  
BOYACA 1205 Y 9 DE OCTUBRE  
TELEFONO: 327-950 - FAX 323-251  
P.O. BOX 09-01-0919  
E MAIL: cimonos@pika.com.ec  
GUAYAQUIL - ECUADOR

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los accionistas de:

### **CARTUJA S.A.**

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **CARTUJA S.A.**, al 31 de diciembre de 1999, y los correspondientes estados de resultados y 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 nuestra auditoría.
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.**, al 31 de diciembre de 1999; los resultados de sus operaciones, y 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.

**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  
E MAIL: [climones@pika.com.ec](mailto:climones@pika.com.ec)  
GUAYAQUIL - ECUADOR

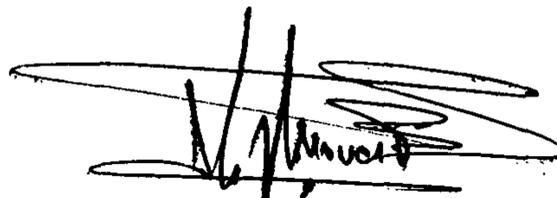
4. Como se describe en la Nota B a los estados financieros, en 1999 la Compañía aplicó las disposiciones contenidas en el reglamento de Corrección Monetaria y en consecuencia, cambió el método de valuación de: Inventarios, Pagos anticipados, Propiedades y equipos, Gastos de preoperación y Patrimonio de los accionistas.
5. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias correspondientes al año terminado al 31 de diciembre de 1999 de **CARTUJA S.A.**, requerido por disposiciones vigentes, se emitirá por separado.

*Planeec*

No. de Registro de la  
Superintendencia de  
Compañías: 227



Luis Proaño Sánchez  
Licencia Profesional  
RNC. 22280



Carlos Limones Borbor  
Licencia Profesional  
RNC. 2790

10 de Febrero del 2000

## CARTUJA S. A

### BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

(Expresado en sucres)

#### ACTIVOS

##### ACTIVOS CORRIENTES:

Bancos	(Nota C)	1,225,566,720
Inventarios	(Nota D)	53,056,426,715
Cuentas por cobrar	(Nota E)	17,910,932,574
Pagos anticipados		225,021,867

**TOTAL ACTIVO CORRIENTE** 72,417,947,876

##### PROPIEDADES Y EQUIPOS:

Terreno		973,650,522
Equipos de oficina y Computación		110,405,862
Vehículos		268,877,584

Menos - Depreciación acumulada 1,352,933,968  
(224,520,544)

**TOTAL PROPIEDADES Y EQUIPOS** (Nota F) 1,128,413,424

##### CARGOS DIFERIDOS

Pérdida en cambio	(Nota B)	22,224,571,076
Gastos de preoperación	(Nota G)	113,795,474

**TOTAL CARGOS DIFERIDOS** 22,338,366,550

**TOTAL** 95,884,727,850

*Ver notas a los estados financieros*

---

(Expresado en sucres)

**PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:**

**PASIVOS CORRIENTES:**

Sobregiros bancarios		13,753,055
Porción corriente deuda a largo plazo	(Nota H)	7,365,705,690
Cuentas por pagar		145,606,618
Anticipos de clientes	(Nota J)	24,001,950,000
Pasivos acumulados	(Nota K)	<u>178,787,830</u>

**TOTAL PASIVOS CORRIENTES** 31,705,803,193

**CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS** (Nota L) 20,388,816,000

**DEUDA A LARGO PLAZO, menos porción corriente** (Nota H) 22,691,962,020

**TOTAL PASIVOS** 74,786,581,213

**PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:**

Capital social		5,000,000
Aportes futuro aumento capital		5,000,000
Reserva por revalorización del patrimonio		<u>21,088,146,637</u>

**TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS** 21,098,146,637

**TOTAL** 95,884,727,850

*Ver notas a los estados financieros*

## CARTUJA S. A

### ESTADO DE RESULTADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

(Expresado en sucres)

<b>INGRESOS</b>		24,096,102,300
<b>COSTO DE VENTA</b>		(9,401,072,187)
<b>Utilidad bruta</b>		<u>14,695,030,113</u>
<b>GASTOS OPERACIONALES:</b>		
Administración	563,035,367	
Ventas	112,125,000	(675,160,367)
<b>Utilidad en operaciones</b>		<u>14,019,869,746</u>
<b>OTROS (EGRESOS) INGRESOS</b>		
Pérdida en cambio	(20,724,122,941)	
Utilidad en cambio	7,794,026,654	
Otros (egresos) ingresos neto	(1,089,773,459)	(14,019,869,746)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<u><u>0</u></u>

*Ver notas a los estados financieros*

## CARTUJA S.A.

### ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

(Expresado en sucres)

	<u>Capital Social</u>	<u>Aportes futuro aumento capital</u>	<u>Reserva por Revalorización del Patrimonio</u>	<u>Reexpresión Monetaria</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre de 1998	5,000,000	5,000,000	6,443,249,499	-	6,453,249,499
<b>Transacciones del año:</b>					
Reexpresión Monetaria:					
* Inventarios	-	-	-	14,438,827,270	14,438,827,270
* Pagos anticipados	-	-	-	17,085,245	17,085,245
* Propiedades y equipos	-	-	-	162,192,005	162,192,005
* Gastos de preoperación	-	-	-	26,792,618	26,792,618
* Patrimonio de los accionistas	-	-	3,420,222,234	(3,420,222,234)	-
Transferencias	-	-	11,224,674,904	(11,224,674,904)	-
Saldos al 31 de diciembre de 1999	<u>5,000,000</u>	<u>5,000,000</u>	<u>21,088,146,637</u>	<u>-</u>	<u>21,098,146,637</u>

*Ver notas a los estados financieros*

## **CARTUJA S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**

#### **NOTA A.- OBJETIVO DE LA COMPAÑÍA**

CARTUJA S.A., 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 esta regido por contrato de fideicomiso con el Banco Popular S.A., institución que lo está financiando y administrando.

La compañía inició sus operaciones el 1 de junio 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: Inventarios, Pagos anticipados, 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 menos la correspondiente depreciación acumulada. 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.

La revalorización del año 1999 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 1999, de conformidad con el citado reglamento, son:

- Los activos que se encontraban en propiedad de la Compañía al 31 de diciembre de 1998 y su correspondiente depreciación acumulada se revalorizaron aplicando al costo ajustado a esa fecha, el porcentaje de ajuste por inflación anual correspondiente a 1999 del 53%.
- Los activos adquiridos durante el ejercicio y su correspondiente depreciación acumulada se ajustaron con base en los porcentajes proporcionales correspondientes.

La depreciación ha sido calculada sobre los valores contables originales más las revalorizaciones efectuadas, usando el método de la línea recta de acuerdo con las siguientes vidas útiles estimadas:

<u>ACTIVOS</u>	<u>AÑOS</u>
Equipos de oficina y computación	10 y 5
Vehículos	5

**RESERVA POR REVALORIZACION DEL PATRIMONIO.-** En 1999 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 1999, fue transferido a la cuenta Reserva por revalorización del patrimonio al 31 de diciembre de 1999.

El saldo de la cuenta Reexpresión monetaria, en la parte que corresponde al saldo acreedor, 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.

**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 1999 del US dólar en el mercado libre era de S/. 21.000.

**PERDIDA EN CAMBIO.-** Representa una parte del saldo deudor de la diferencia en cambio neta, realizada y no realizada, correspondiente al ejercicio impositivo comprendido entre el 1 de mayo y el 31 de diciembre de 1999. De acuerdo a disposición vigente, este valor será amortizado en 3 años a partir del año 2000.

**GASTOS DE PREOPERACION.-** Representa los gastos generados por la compañía en la fase de preoperación. Estos gastos se registran al costo de adquisición. Los gastos de preoperación serán amortizados en 3 años de acuerdo a lo dispuesto en la Ley de Régimen Tributario Interno.

#### **NOTA C.- CAJA Y BANCOS**

Al 31 de diciembre de 1999, la cuenta caja y bancos consistía en:

**Bancos:**

Popular S.A.	S/. <u>1.225.566.720</u>
--------------	--------------------------

#### **NOTA D.- INVENTARIOS**

Al 31 de diciembre de 1999 los inventarios consistían en el Edificio para la venta que incluye los costos de construcciones en proceso liquidados al 31 de mayo de 1999, ajustado de acuerdo con las disposiciones contenidas en el reglamento sobre la aplicación del sistema de corrección monetaria integral de los estados financieros.

#### **NOTA E.- CUENTAS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre de 1999, las cuentas por cobrar consistían en:

Clientes	S/. 11.471.092.458
Fiducia S.A.	3.674.382.442
Senacorsa S.A.	2.595.564.557
Crédito fiscal – IVA	118.198.637
Otros	51.694.480
	S/. <u>17.910.932.574</u>

## NOTA F.- PROPIEDADES Y EQUIPOS

El movimiento de las cuentas de Propiedades y equipos durante el año 1999, se detalla a continuación:

		<b>Saldos al 1 de Enero de 1999</b>	<b>Adiciones Y Transferencias</b>	<b>Ajustes</b>	<b>Saldos al 31 de Diciembre de 1999</b>
<b>COSTO HISTORICO:</b>					
Terreno	S/.	377.673.428	48.754.538	-0-	426.427.966
Construcciones en proceso		20.872.111.474	(20.872.111.474)	-0-	-0-
Equipos de oficina y Computación		40.496.484	-0-	-0-	40.496.484
Vehículos		93.300.938	-0-	-0-	93.300.938
<b>Total costo histórico</b>	S/.	<u>21.383.582.324</u>	<u>(20.823.356.936)</u>	<u>-0-</u>	<u>560.225.388</u>
<b>CORRECCION MONETARIA:</b>					
Terreno	S/.	282.568.431	-0-	264.654.125	547.222.556
Construcciones en proceso		5.699.575.145	(5.699.575.145)	-0-	-0-
Equipos de oficina y Computación		78.962.400	(11.607.021)	2.553.999	69.909.378
Vehículos		41.985.422	122.906.887	10.684.337	175.576.646
<b>Total corrección monetaria</b>		6.103.091.398	(5.588.275.279)	277.892.461	792.708.580
<b>Total Costo y Corrección</b>		<u>27.486.673.722</u>	<u>(26.411.632.215)</u>	<u>277.892.461</u>	<u>1.352.933.968</u>
Menos – depreciación acum.		<u>-0-</u>	<u>(108.815.088)</u>	<u>(115.705.456)</u>	<u>(224.520.544)</u>
<b>Total propiedades y equipos</b>		<u>27.486.673.722</u>	<u>(26.520.447.303)</u>	<u>162.187.005</u>	<u>1.128.413.424</u>

El costo y la corrección monetaria de las construcciones en proceso, fueron transferidas al Inventario – Edificio para la venta el 1 de junio de 1999.

## NOTA G.- GASTOS DE PREOPERACION

Al 31 de diciembre de 1999, los gastos de preoperación consistían en:

Gastos preoperacionales	S/.	141.263.343
Menos – amortización acumulada		(27.467.869)
	S/.	<u>113.795.474</u>

## NOTA H.- DEUDA A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 1999, la deuda a largo plazo consistía en:

### BANCO POPULAR S.A.

• Línea de crédito utilizada al 31 de diciembre de 1999 US \$ 1,431,317.51 al 12% de interés anual con vencimiento el 5 de marzo del 2001.	S/.	30.057.667.710
MENOS – PORCIÓN CORRIENTE		(7.365.705.690)
	S/.	<u>22.691.962.020</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., 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.
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 1999, 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.

##### **Cientes:**

Héctor Delgado	S/.	4.717.230.000
Daniel Buesh		4.582.200.000
Gustavo Nuñez		4.643.520.000
Yolanda Zambrano		4.935.000.000
Ricardo Ramirez		5.124.000.000
	S/.	<u>24.001.950.000</u>

#### **NOTA K.- PASIVOS ACUMULADOS**

El siguiente es el detalle del movimiento durante el año y los saldos al 31 de diciembre de 1999, en las cuentas de pasivos acumulados:

	<b><u>PROVISIONES</u></b>	<b><u>PAGOS Y/O UTILIZACIONES</u></b>	<b><u>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999</u></b>
Impuestos fiscales	325.000	0	325.000
Intereses por pagar	1.474.251.080	(1.295.788.250)	178.462.830
	<u>1.474.576.080</u>	<u>(1.295.788.250)</u>	<u>178.787.830</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.

#### NOTA M.- POSICION MONEDA EXTRANJERA

Al 31 de diciembre de 1999, la posición en moneda extranjera consistía en:

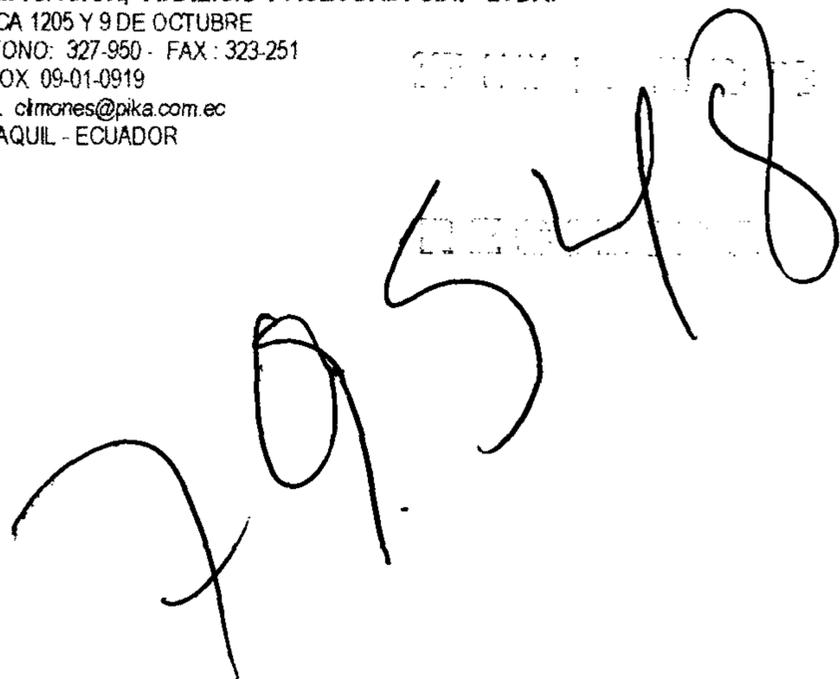
<b>ACTIVOS</b>	<b><u>DOLARES</u></b>	<b><u>SUCRES</u></b>
Bancos	58,360	1.225.566.720
Cuentas por cobrar	816,613	17.148.856.737
Pagos anticipados	6,832	143.464.000
	<u>881,805</u>	<u>18.517.887.457</u>
<b>PASIVOS</b>		
Porción corriente deuda largo plazo	350,748	7.365.705.690
Anticipos a clientes	1,168,182	24.531.812.700
Pasivos acumulados	8,498	178.462.830
Cuentas por pagar accionistas	970,896	20.388.816.000
Deuda a largo plazo	1,080,570	22.691.962.020
	<u>(3,578,894)</u>	<u>(75.156.759.240)</u>
<b>POSICION NETA</b>	<b><u>(2,697,089)</u></b>	<b><u>(56.638.871.783)</u></b>

#### NOTA N. - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 1999 y la fecha de preparación de estos estados financieros (10 de Febrero del 2000) no se produjeron eventos que en la opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.

**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  
E MAIL [climones@pika.com.ec](mailto:climones@pika.com.ec)  
GUAYAQUIL - ECUADOR



Guayaquil, Mayo 11 del 2000

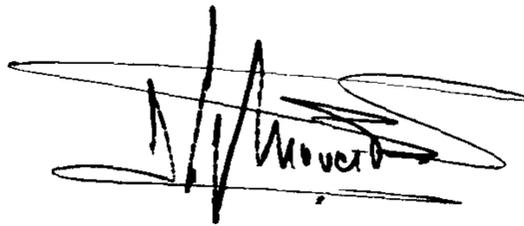
Sres.  
**SUPER INTENDENCIA DE COMPAÑIAS**  
Ciudad.-

Exp. **79548/97**

Estimados señores:

En cumplimiento a vuestras disposiciones, adjunto sírvase encontrar un ejemplar del informe de Auditoria sobre los estados financieros de la compañía **CARTUJA S.A.**, por el año terminado el 31 de diciembre de 1999.

Atentamente,



**CARLOS LIMONES B.**  
**Gerente de Auditoría**

**5641**  
OK

c.c.: File