

 **CARTUJA S.A.**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Sobre los estados financieros
Cortados al 31 de Diciembre del 2000



CARTUJA S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

ÍNDICE:

Informe de los Auditores Independientes.

Balance General.

Estado de Resultados

Estado de Evolución del Patrimonio.

Estado de Flujo de Efectivo

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 del 2000, y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y de flujo de efectivo 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 del 2000, mostrando 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.

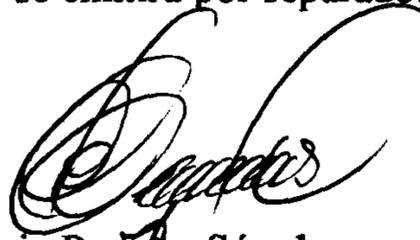
**PLANESEC
AUDITORES INDEPENDIENTES**

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: climonos@pika.com.ec
GUAYAQUIL - ECUADOR

4. El país ha vivido una crisis generalizada del sistema bancario y financiero, incrementos de precios en el mercado interno y altas tasas de devaluación del sucre frente al dólar de los Estados Unidos de América. Estos factores han generado una marcada recesión económica y un alto incremento de las tasas de desempleo. En marzo 13 del 2000, el Congreso Nacional aprobó el proceso de dolarización de la economía, que establece como moneda del país el dólar de los Estados Unidos de América y fija para la conversión del sucre ecuatoriano el tipo de cambio del dólar de S/. 25.000, con lo que se espera un mayor control de la estabilidad monetaria y fortalecimiento del sistema financiero, que originen una recuperación global de la actividad económica del país. No es posible aún establecer íntegramente los efectos de los cambios introducidos y sus consecuencias, si los hubiere sobre la posición económica y financiera de la compañía y los resultados de sus operaciones futuras, por lo tanto los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando estas circunstancias de incertidumbre.
5. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias correspondientes al año terminado al 31 de diciembre del 2000 de **CARTUJA S.A.**, requerido por disposiciones vigentes, se emitirá por separado.

Planelec Cia. Ltda.
No. de Registro de la
Superintendencia de
Compañías: 227


Luis Proano Sánchez
Licencia Profesional
RNC. 22280


Carlos Limones Borbor
Licencia Profesional
RNC. 2790

16 de Febrero del 2001

CARTUJA S. A

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

(Expresado en dólares)

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES:

Caja y Bancos	(Nota C)	53,991.81
Inventarios	(Nota D)	491,152.72
Cuentas por cobrar	(Nota E)	268,564.21
Inversiones		10,000.00
Pagos anticipados		16,160.74

TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		839,869.48
---------------------------------	--	-------------------

PROPIEDADES Y EQUIPOS:

Terreno		32,016.61
Edificios		2,056,606.63
Muebles y enseres y Equipos de oficina		169,655.72
Vehículos		10,755.10

		2,269,034.06
Menos - Depreciación acumulada		(104,794.50)

TOTAL PROPIEDADES Y EQUIPOS	(Nota F)	2,164,239.56
------------------------------------	----------	---------------------

GASTOS DE PREOPERACION	(Nota G)	14,605.74
-------------------------------	----------	------------------

TOTAL		3,018,714.78
--------------	--	---------------------

Ver notas a los estados financieros

(Expresado en dólares)

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

PASIVOS CORRIENTES:

Cuentas por pagar	(Nota H)	16,703.38
Anticipos de clientes	(Nota I)	809,522.49
Pasivos acumulados	(Nota J)	8,486.59

TOTAL PASIVOS CORRIENTES 834,712.46

CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS (Nota K) 1,257,769.21

TOTAL PASIVOS 2,092,481.67

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

Capital social	200.00
Aporte para futuro aumento de capital	1,000.00
Capital Adicional	993,255.91
Déficit acumulado	(68,222.80)

TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS 926,233.11

TOTAL 3,018,714.78

Ver notas a los estados financieros

CARTUJA S. A

ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

(Expresado en dólares)

INGRESOS		1,240,750.00
COSTO DE VENTA		<u>(189,449.38)</u>
Utilidad Bruta		1,051,300.62
GASTOS OPERACIONALES:		
Administración	274,851.51	
Ventas	16,583.70	<u>(291,435.21)</u>
Utilidad en operaciones		759,865.41
OTROS (EGRESOS) INGRESOS		
Pérdida en cambio	(1,432,277.19)	
Utilidad en cambio	145,689.85	
Otros (egresos) ingresos, neto	73,453.86	
Resultado por exposición a la inflación	385,045.27	<u>(828,088.21)</u>
Pérdida del Ejercicio		<u><u>(68,222.80)</u></u>

Ver notas a los estados financieros

CARTUJA S.A.**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO**
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

(Expresado en dólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Aporte Futuro Aumento de Capital</u>	<u>Capital Adicional</u>	<u>Reserva por Revalorización del Patrimonio</u>	<u>Reexpresión Monetaria</u>	<u>Deficit acumulado</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre de 1999	200.00	200.00	-	843,525.86	-	-	843,925.86
Ajuste de años anteriores	-	-	-	(683.41)	-	-	(683.41)
Transacciones del año:							
Aportes de Accionistas	-	800.00	-	-	-	-	800.00
Ajustes por Aplicación de NEC 17:							
* Inventarios	-	-	-	-	(105,192.65)	-	(105,192.65)
* Pagos anticipados	-	-	-	-	292.26	-	292.26
* Propiedades y equipos	-	-	-	-	4,539.25	-	4,539.25
* Gastos de preoperación	-	-	-	-	(25,941.16)	-	(25,941.16)
* Patrimonio de los accionistas	-	-	-	521,751.35	(245,035.59)	-	276,715.76
* Transferencia de la Reexpresión monetaria	-	-	(371,337.89)	-	371,337.89	-	-
* Transferencia de Reserva por Revaloriz. Patrim.	-	-	1,364,593.80	(1,364,593.80)	-	-	-
Pérdida Neta del Ejercicio	-	-	-	-	-	(68,222.80)	(68,222.80)
Saldos al 31 de diciembre del 2000	<u>200.00</u>	<u>1,000.00</u>	<u>993,255.91</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(68,222.80)</u>	<u>926,233.11</u>

Ver notas a los estados financieros

CARTUJA .S.A

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

(Expresado en dólares)

Flujo de Efectivo por las actividades de operación:

Efectivo recibido de clientes	1,355,095.58
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros gastos	(151,403.00)
	<hr/>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	1,203,692.58

Flujo de Efectivo por las actividades de inversión:

Compra de activos fijos, neto de bajas y/o ventas	(158,606.71)
	<hr/>
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	(158,606.71)

Flujo de Efectivo por las actividades de financiamiento:

Sobregiros bancarios	(550.12)
Cancelaciones de obligaciones bancarias	(1,207,566.20)
Cuentas por pagar accionistas	177,199.59
Aportes para futuro aumento de capital	800.00
	<hr/>
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	(1,030,116.73)
	<hr/>
Aumento neto en efectivo	14,969.14
Más - efectivo al inicio del periodo	49,022.67
	<hr/>
Efectivo al final del periodo	63,991.81
	<hr/> <hr/>

Ver notas a los estados financieros

(Expresado en dólares)

**CONCILIACION DE LA PERDIDA NETA DEL EJERCICIO
DEL EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES
DE OPERACIÓN.**

PERDIDA NETA DEL EJERCICIO (68,222.80)

Más:

**AJUSTES PARA CONCILIAR LA PERDIDA NETA DEL
EJERCICIO AL EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:**

Amortizaciones	4,500.42
Depreciaciones	91,386.66
Pérdida por diferencial cambiario	1,286,587.34
Costo de ventas	189,449.38
Otros ingresos no operacionales	(19,112.82)
Resultado por exposición a la inflación	(385,045.27)
	<u>1,167,765.71</u>

CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:

Disminución en Cuentas por Cobrar	440,171.80
Aumento en pagos anticipados	(12,570.93)
Disminución en cuentas por pagar	(323,430.83)
Disminución en pasivos acumulados	(20.37)
	<u>104,149.67</u>

**EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES
DE OPERACIÓN** 1,203,692.58

Ver notas a los estados financieros

CARTUJA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

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.

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 de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad, emitidas por la Federación Nacional de Contadores y aprobadas por el Servicio de Rentas Internas y Superintendencia de Compañías. A partir del 1 de abril del 2000, los registros contables son llevados en Dólares de los E.U.A.

Los activos y pasivos monetarios como: caja y bancos, cuentas por cobrar y por pagar, anticipos de clientes, pasivos acumulados, y cuentas por pagar accionistas; directamente se convirtieron en dólares utilizando el tipo de cambio de S/. 25.000 por US\$ 1.00.

En el caso de los activos y pasivos no monetarios y patrimonio, como: inventarios, inversiones, pagos anticipados, propiedades y equipos, gastos de preoperación, y patrimonio de los accionistas, expresados en sucres al 31 de marzo del 2000 fueron corregidos aplicando al valor del activo y pasivo no monetario y patrimonio reexpresados al 31 de diciembre de 1999 el efecto de inflación correspondiente al primer trimestre del año 2000.

Los activos y pasivos no monetarios y patrimonio, corregidos en sucres al 31 de marzo del 2000 fueron ajustados aplicando el índice especial de corrección de brecha (variación acumulada de la diferencia entre las tasas de inflación y devaluación) por el período comprendido entre el 31 de diciembre de 1991 o fecha de origen (en caso de ser posterior) y el 31 de marzo del 2000.

Los activos y pasivos no monetarios y patrimonio ajustados por corrección monetaria y por el índice especial de corrección de brecha fueron convertidos a dólares de los Estados Unidos de América utilizando el tipo de cambio de S/. 25.000 por US\$ 1.00.

La ganancia o pérdida por exposición a la inflación y aquella que se origina por la aplicación del índice especial de corrección de brecha, correspondiente al primer trimestre del año 2000, fueron incluidas en los resultados del año en la cuenta Resultados por Exposición a la Inflación, REI. La ganancia o pérdida por la aplicación del índice especial de corrección de brecha hasta el 31 de diciembre de 1999 fue registrada directamente en el patrimonio.

Los estados de resultados y de flujos de efectivo por el período comprendido entre el 1 de enero del 2000 al 31 de marzo del 2000, y por el año terminado el 31 de diciembre de 1999, no están sujetos a los procedimientos establecidos en dicha norma.

La compañía efectuó un ajuste no contable a los saldos de los estados financieros al 31 de diciembre de 1999 para convertirlos de Sucres a Dólares de los E.U.A. utilizando los procedimientos de la NEC No. 17 (Nota 2), con el propósito de cumplir con la elaboración del estado de evolución del patrimonio y del estado de flujo de efectivo.

PROPIEDADES Y EQUIPOS.- Las propiedades y equipos se muestran al costo más los efectos de aplicar el esquema de dolarización (NEC-17) 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 dolarización de las propiedades y equipos en sus aspectos significativos.

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

<u>ACTIVOS</u>	<u>AÑOS</u>
Edificios	20
Equipos de oficina y computación	10 y 5
Vehículos	5

RESERVA POR REVALORIZACION DEL PATRIMONIO Y REEXPRESION MONETARIA.- En el año 2000 se registró el efecto de dolarización de los activos no monetarios y del patrimonio de los accionistas a la Reexpresión Monetaria y Reserva por Revalorización del Patrimonio, respectivamente.

Los saldos de estas cuentas fueron transferidos a la cuenta **Capital Adicional**.

GASTOS DE PREOPERACION.- Representa los gastos generados por la compañía en la fase de preoperación. Los gastos de preoperación se están amortizando en 3 años de acuerdo a lo dispuesto en la Ley de Régimen Tributario Interno.

NOTA C.- CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2000, la cuenta caja y bancos consistía en:

Bancos:	
Pichincha C.A.	US\$ <u>53,991.81</u>

NOTA D.- INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2000 los inventarios consistían en:

Terrenos	US\$ 7,558.25
Edificios	<u>483,594.47</u>
	US\$ <u>491,152.72</u>

Estos inventarios son vendidos bajo la modalidad de propiedad horizontal. Al 30 de Abril del 2.000, fue transferido una parte del inventario para la venta: Edificios, a las cuentas de propiedades y equipos.

NOTA E.- CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2000, las cuentas por cobrar consistían en:

Cientes	US\$	98,447.10
Compañías relacionadas		135,214.11
Crédito fiscal – IVA		28,327.67
Otros		<u>6,575.33</u>
	US\$	<u>268,564.21</u>

NOTA F.- PROPIEDADES Y EQUIPOS

El movimiento de las cuentas de Propiedades y equipos durante el año 2000, se detalla a continuación:

	<u>Saldos al 1 de Enero del 2000</u>	<u>Adiciones Y Transferencias</u>	<u>Aplicación NEC – 17</u>	<u>Saldos al 31 De Diciembre Del 2000</u>
ACTIVOS:				
Terrenos	US\$ 38,946.02	(6,929.41)	-0-	32,016.61
Edificios	-0-	2,056,606.63	-0-	2,056,606.63
Muebles y enseres y Equipos de oficina	4,416.23	158,606.71	6,632.78	169,655.72
Vehículos	10,755.10	-0-	-0-	10,755.10
	54,117.35	2,208,283.93	6,632.78	2,269,034.06
Menos depreciación acumulada	<u>(8,980.82)</u>	<u>(92,432.11)</u>	<u>(3,381.57)</u>	<u>(104,794.50)</u>
Total propiedades y equipos	US\$ <u>45,136.53</u>	<u>2,115,851.82</u>	<u>3,251.21</u>	<u>2,164,239.56</u>

NOTA G.- GASTOS DE PREOPERACION

Al 31 de diciembre del 2000, los gastos de preoperación consistían en:

Gastos preoperacionales	US\$	22,957.85
Menos – amortización acumulada		<u>(8,352.11)</u>
	US\$	<u>14,605.74</u>

NOTA H.- CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2000, la cuenta por pagar consistía en:

MantaOro Hotelera Manta S.A.	US\$	12,013.19
Otras		4,690.19
	US\$	<u>16,703.38</u>

NOTA I.- ANTICIPO DE CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2000, 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	US\$	224,630.00
Gustavo Nuñez		113,192.49
Yolanda Zambrano		239,000.00
Ricardo Ramírez		232,700.00
	US\$	<u>809,522.49</u>

NOTA J.- PASIVOS ACUMULADOS

El siguiente es el detalle del movimiento durante el año y los saldos al 31 de diciembre del 2000, en las cuentas de pasivos acumulados:

		<u>PROVISIONES</u>	<u>PAGOS Y/O UTILIZACIONES</u>	<u>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000</u>
Impuestos fiscales	US\$	2,481.04	(1,349.77)	1,131.27
Agua, Luz, Teléfono		36,042.45	(28,687.13)	7,355.32
	US\$	<u>38,523.49</u>	<u>(30,036.90)</u>	<u>8,486.59</u>

NOTA K.- CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS

Corresponden a entregas realizadas por el accionista WORDL MANAGEMENT INVESTMENT (WMI) S.A., para el financiamiento de la construcción y equipamiento del proyecto inmobiliario. Esta deuda no devenga ningún tipo de interés a cargo de la compañía, y no tiene fecha específica de vencimiento.

NOTA L. - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2000 y la fecha de preparación de estos estados financieros (16 de Febrero del 2001) no se produjeron eventos que en la opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.