

**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
GUAYAQUIL - ECUADOR

79.548

1176

79.548
1176
OK

Guayaquil, Abril 29 del 2002

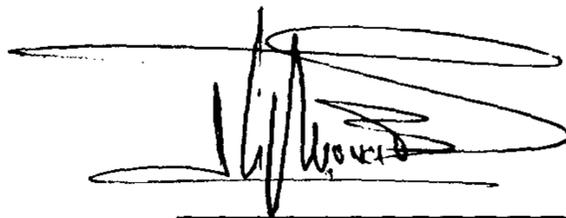
Sres.
SUPER INTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Ciudad.-

Exp. 7954897

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 del 2001.

Atentamente,



CARLOS LIMONES B.
Gerente de Auditoría

c.c.: File

CARTUJA S.A.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**Sobre los estados financieros
Cortados al 31 de Diciembre del 2001**

79548

CARTUJA S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001**

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: climones@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 2001, 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 2001, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados promulgados por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

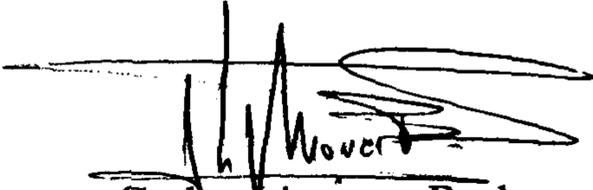
**PLANESEC
AUDITORES INDEPENDIENTES**

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
GUAYAQUIL - ECUADOR

4. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias correspondientes al año terminado al 31 de diciembre del 2001 de **CARTUJA S.A.**, requerido por disposiciones vigentes, se emitirá por separado.

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

Franklin Mora A.
Franklin Mora
Licencia Profesional
FNC. 14432


Carlos Limones Borbor
Licencia Profesional
FNC. 2790

15 de Febrero del 2002

CARTUJA S. A

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001

(Expresado en dolares)

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES:

Bancos	38,420.50
Inversiones	50,000.00
Cuentas por cobrar	60,911.25
Pagos anticipados	9,629.15

TOTAL ACTIVO CORRIENTE	158,960.90
-------------------------------	-------------------

PROPIEDADES Y EQUIPOS:

Terreno	28,221.25
Edificio	1,966,799.69
Equipos de oficina y Computación	136,469.58
Maquinarias y equipos	20,512.70
Vehículos	10,755.10

	2,162,758.32
Menos - Depreciación acumulada	(232,138.52)

TOTAL PROPIEDADES Y EQUIPOS	1,930,619.80
------------------------------------	---------------------

CARGOS DIFERIDOS	6,236.22
-------------------------	-----------------

TOTAL	2,095,816.92
--------------	---------------------

Ver notas a los estados financieros

(Expresado en dólares)

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

PASIVOS CORRIENTES:

Cuentas por pagar	34,685.39
Porción corriente - cuentas por pagar accionistas	434,250.00
Pasivos acumulados	6,142.08
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	<u>475,077.47</u>

CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS

628,273.56

TOTAL PASIVOS

1,103,351.03

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

Capital social	1,000.00
Aporte futuro aumento de capital	200.00
Reserva de capital	993,255.91
Déficit acumulado	<u>(1,990.02)</u>

TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

992,465.89

TOTAL

2,095,816.92

Ver notas a los estados financieros

CARTUJA S. A

ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001

(Expresado en dólares)

INGRESOS		1,071,589.84
COSTO DE VENTA		(824,516.31)
Utilidad bruta		<u>247,073.53</u>
GASTOS OPERACIONALES:		
Administrativos	(165,943.16)	
Ventas	(9,525.00)	(175,468.16)
Utilidad en operaciones		<u>71,605.37</u>
OTROS (EGRESOS) INGRESOS		
Intereses ganados	13,100.42	
Otros (egresos) ingresos neto	3,604.58	16,705.00
Utilidad antes de la provisión del impuesto a la renta		<u>88,310.37</u>
IMPUESTO A LA RENTA		<u>(22,077.59)</u>
Utilidad del ejercicio		<u><u>66,232.78</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 2001

(Expresado en dólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Aporte Futuro Aumento de Capital</u>	<u>Reserva de Capital</u>	<u>Superávit (Déficit) Acumulado</u>	<u>Total</u>
SalDOS al 31 de diciembre del 2000	200.00	1,000.00	993,255.91	(68,222.80)	(68,222.80)
Transacciones del año:					
Aumento de capital	800.00	(800.00)	-	-	-
Utilidad del ejercicio	-	-	-	66,232.78	66,232.78
SalDOS al 31 de diciembre del 2001	<u>1,000.00</u>	<u>200.00</u>	<u>993,255.91</u>	<u>(1,990.02)</u>	<u>(1,990.02)</u>

Ver notas a los estados financieros

CARTUJA S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001**

(Expresado en dolares)

Flujos de Efectivo por las actividades de operación

Efectivo recibido de clientes	1,279,242.80
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros gastos	<u>(718,234.21)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u><u>561,008.59</u></u>

Flujos de Efectivo por las actividades de Inversión

Compras de activos fijos, neto de bajas y/o ventas	<u>(85,459.20)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u><u>(85,459.20)</u></u>

Flujos de Efectivo por las actividades de financiamiento

Cuentas por Pagar Accionistas, largo plazo	<u>(451,120.70)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	<u><u>(451,120.70)</u></u>

Aumento neto del efectivo 24,428.69

Más - efectivo al inicio del período 63,991.81

Efectivo al final del período 88,420.50

Ver notas a los estados financieros

(Expresado en dolares)

**CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO
DEL EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES
DE OPERACIÓN:**

UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO 66,232.78

Más:

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

Amortizaciones 13,359.99
Depreciaciones 127,344.02

206,936.79

CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:

Disminución en Cuentas por Cobrar 207,652.96
Disminución en Inventarios 491,152.72
Disminución en pagos anticipados 14,901.11
Aumento en cuentas por pagar 17,982.01
Disminución en anticipos de clientes (809,522.49)
Aumento de la porción corriente - cuentas por pagar accionistas 434,250.00
Disminución en pasivos acumulados (2,344.51)

354,071.80

**EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES
DE OPERACIÓN**

561,008.59

Ver notas a los estados financieros

CARTUJA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001

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.- POLÍTICAS 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.

PROPIEDADES Y EQUIPOS.- Las propiedades y equipos se muestran al costo dolarizado de conformidad con las disposiciones legales, menos la correspondiente depreciación acumulada.

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

GASTOS DE PREOPERACIÓN.- 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.

RESERVA DE CAPITAL.- El saldo acreedor de la cuenta reserva de capital podrá ser capitalizada, en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, o devuelto en caso de liquidación de la compañía. No podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado.

NOTA C.- CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2001, la cuenta caja y bancos consistía en:

Bancos:

Pichincha C.A.	US\$ <u>38,420.50</u>
----------------	-----------------------

NOTA D.- CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2001, las cuentas por cobrar consistían en:

Clientes	US\$ 2,724.60
Compañías relacionadas	11,827.77
Crédito fiscal – IVA	33,123.93
Otros	<u>13,234.95</u>
	US\$ <u>60,911.25</u>

NOTA E.- PROPIEDADES Y EQUIPOS

El movimiento de las cuentas de Propiedades y equipos durante el año 2001, se detalla a continuación:

		<u>Saldos al 1 de Enero del 2001</u>	<u>Adiciones y transferencias</u>	<u>Retiros y bajas</u>	<u>Saldos al 31 de Diciembre del 2001</u>
ACTIVOS:					
Terrenos	US\$	32,016.61	-0-	(3,795.36)	28,221.25
Edificios		2,056,606.63	-0-	(89,806.94)	1,966,799.69
Muebles y enseres y Equipos de oficina		169,655.72	-0-	(33,186.14)	136,469.58
Maquinarias y equipos		- 0 -	20,512.70	-0-	20,512.70
Vehículos		10,755.10	-0-	-0-	10,755.10
		<u>2,269,034.06</u>	<u>20,512.70</u>	<u>(126,788.44)</u>	<u>2,162,758.32</u>
Menos depreciación acumulada		<u>(104,794.50)</u>	<u>(127,344.02)</u>	<u>-0-</u>	<u>(232,138.52)</u>
Total propiedades y equipos	US\$	<u><u>2,164,239.56</u></u>	<u><u>(106,831.32)</u></u>	<u><u>(126,788.44)</u></u>	<u><u>1,930,619.80</u></u>

NOTA F.- GASTOS DE PREOPERACION

Al 31 de diciembre del 2001, los gastos de preoperación consistían en:

Gastos preoperacionales	US\$	22,957.85
Menos – amortización acumulada		<u>(16,721.63)</u>
	US\$	<u><u>6,236.22</u></u>

NOTA G.- CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2001, la cuenta por pagar consistía en:

Proveedores locales	US\$	9,656.31
Impuestos por pagar		22,829.08
Otras		2,200.00
	US\$	<u>34,685.39</u>

NOTA H.- PASIVOS ACUMULADOS

El siguiente es el detalle del movimiento durante el año y los saldos al 31 de diciembre del 2001, en las cuentas de pasivos acumulados:

	<u>PROVISIONES</u>	<u>PAGOS Y/O UTILIZACIONES</u>	<u>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001</u>
Agua, Luz, Teléfono US\$	<u>55,744.73</u>	<u>(49,602.65)</u>	<u>56,142.08</u>

NOTA I.- 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.

Total entregas	US\$	1,062,523.56
Menos – porción corriente		(434,250.00)
	US\$	<u>628,273.56</u>

NOTA J.- IMPUESTO A LA RENTA

La provisión para impuesto a la renta por el año 2001 ha sido calculada aplicando la tasa del 25% (sobre las utilidades gravables de la compañía).

La compañía no ha sido fiscalizada hasta la fecha.

NOTA K.- AUMENTO DE CAPITAL

La Junta General de Accionistas, en sesión celebrada el 15 de noviembre del 2000, acordó aumentar el capital social en US\$ 800.00., con lo cual el Capital suscrito y pagado ascendió a US\$ 1,000.00. Este aumento fue aprobado por las autoridades pertinentes el 7 de marzo del 2001, mediante resolución No. 01-G-DIC-0002356 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil, con el No. 7060 el 28 de marzo del 2001.

NOTA L. - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2001 y la fecha de preparación de estos estados financieros (15 de Febrero del 2002) no se produjeron eventos que en la opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.