

PLANESEC

COMPAÑIAS 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

2003 MAY -6 AM 10:46

11182

RECIBIDO

79548

Guayaquil, Mayo 5 del 2003

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 2002.

Atentamente,

CARLOS LIMONES B.
Gerente de Auditoría

c.c.: File

07 MAYO 2003
Rafaela

CARTUJA S.A.

79.548

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**Sobre los estados financieros
Cortados al 31 de Diciembre del 2002**

30 ABR 2003



CARTUJA S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002**

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 2002, y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y de flujos 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 2002, 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

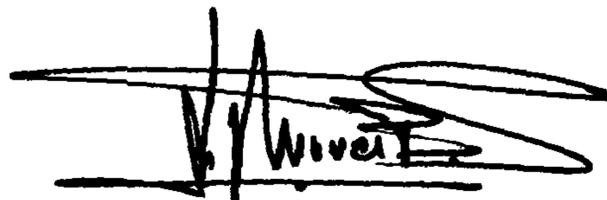
4. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias correspondientes al año terminado al 31 de diciembre del 2002 de **CARTUJA S.A.**, requerido por disposiciones vigentes, se emitirá por separado.

Planeseccia. Ltda.

No. de Registro de la
Superintendencia de
Compañías: 227



Piedad Vera Franco
Licencia Profesional
FNC. 23348



Carlos Limones Borbor
Licencia Profesional
FNC. 2790

15 de Febrero del 2003

CARTUJA S. A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

(Expresado en dólares)

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES:

Bancos	65,970.00
Inversiones	10,000.00
Cuentas por cobrar	77,266.62
Pagos anticipados	10,933.46

TOTAL ACTIVO CORRIENTE 164,170.08

PROPIEDADES Y EQUIPOS:

Terreno	28,221.25
Edificio	1,966,799.69
Equipos de oficina y Computación	136,469.58
Maquinarias y equipos	13,751.97
Vehículos	10,755.10

2,155,997.59

Menos - Depreciación acumulada (342,772.61)

TOTAL PROPIEDADES Y EQUIPOS 1,813,224.98

CARGOS DIFERIDOS

999.56

TOTAL 1,978,394.62

Ver notas a los estados financieros

(Expresado en dólares)

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

PASIVOS CORRIENTES:

Cuentas por pagar	4,149.97
Pasivos acumulados	3,514.38
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	7,664.35

CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS	1,062,123.56
--------------------------------------	---------------------

TOTAL PASIVOS	1,069,787.91
----------------------	---------------------

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

Capital social	1,000.00
Aporte futuro aumento de capital	200.00
Reserva de capital	993,255.91
Déficit acumulado	(85,849.20)

TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	908,606.71
--	-------------------

TOTAL	1,978,394.62
--------------	---------------------

Ver notas a los estados financieros

CARTUJA S. A

ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

(Expresado en dólares)

INGRESOS	136,748.35
COSTO DE VENTA	(112,155.25)
Utilidad bruta	<u>24,593.10</u>
GASTOS OPERACIONALES:	
Administrativos	(126,523.27)
Ventas	(4,989.76)
Pérdida en operaciones	<u>(106,919.93)</u>
OTROS (EGRESOS) INGRESOS	
Intereses ganados	293.78
Otros (egresos) ingresos, neto	22,766.97
Pérdida del ejercicio	<u><u>(83,859.18)</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 2002

(Expresado en dólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Aporte Futuro Aumento de Capital</u>	<u>Reserva de Capital</u>	<u>Superávit (Déficit) Acumulado</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2001	1,000.00	200.00	993,255.91	(1,990.02)
Transacciones del año:				
Pérdida del ejercicio	-	-	-	(83,859.18)
Saldos al 31 de diciembre del 2002	<u>1,000.00</u>	<u>200.00</u>	<u>993,255.91</u>	<u>(85,849.20)</u>

Ver notas a los estados financieros

CARTUJA S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002**

(Expresado en dólares)

Flujos de Efectivo por las actividades de operación

Efectivo recibido de clientes	120,392.98
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros gastos	<u>(139,204.21)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	<u><u>(18,811.23)</u></u>

Flujos de Efectivo por las actividades de Inversión

Compras de activos fijos, neto de bajas y/o ventas	<u>6,760.73</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión	<u><u>6,760.73</u></u>

Flujos de Efectivo por las actividades de financiamiento

Cuentas por Pagar Accionistas, largo plazo	<u>(400.00)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	<u><u>(400.00)</u></u>

Disminución neta del efectivo (12,450.50)

Más - efectivo al inicio del período 88,420.50

Efectivo al final del período 75,970.00

Ver notas a los estados financieros

(Expresado en dólares)

**CONCILIACION DE LA PERDIDA NETA DEL EJERCICIO
DEL EFECTIVO NETO UTILIZADO POR LAS ACTIVIDADES
DE OPERACIÓN:**

PERDIDA NETA DEL EJERCICIO (83,859.18)

Más:

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

Amortizaciones	4,115.31
Depreciaciones	112,155.25
Provisión de Intereses	(5,019.50)
	<hr/>
	27,391.88
	<hr/>

CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:

Aumento en:	
Cuentas por Cobrar	(16,355.37)
Pagos Anticipados	(6,340.93)
Disminución en:	
Cuentas por Pagar	(20,879.11)
Pasivos Acumulados	(2,627.70)
	<hr/>
	(46,203.11)
	<hr/>

EFECTIVO NETO UTILIZADO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<hr/> (18,811.23) <hr/>
---	--------------------------------

Ver notas a los estados financieros

CARTUJA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

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>
Edificio	20
Equipos de oficina y computación	10 y 5
Maquinarias y equipos	10
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 distribirse como utilidades ni utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado.

NOTA C.- CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2002, la cuenta caja y bancos consistía en:

Bancos:	
Pichincha C.A.	US\$ <u>65,970.00</u>

NOTA D.- CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2002, las cuentas por cobrar consistían en:

Cientes	US\$ 3,062.70
Compañías relacionadas	11,732.26
Crédito fiscal – IVA	30,671.04
Retención Fuente	1,397.88
Anticipo Impuesto Renta	10,420.58
Préstamos a empleados	2,320.00
Otros	17,662.16
	US\$ <u><u>77,266.62</u></u>

NOTA E.- PROPIEDADES Y EQUIPOS

El movimiento de las cuentas de Propiedades y equipos durante el año 2002, se detalla a continuación:

		<u>Saldos al 1 de Enero del 2002</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Retiros y bajas</u>	<u>Saldos al 31 de Diciembre del 2002</u>
ACTIVOS:					
Terrenos	US\$	28,221.25	-0-	-0-	28,221.25
Edificios		1,966,799.69	-0-	-0-	1,966,799.69
Muebles y enseres y equipos de oficina		136,469.58	-0-	-0-	136,469.58
Maquinarias y equipos		20,512.70	-0-	(6,760.73)	13,751.97
Vehículos		10,755.10	-0-	-0-	10,755.10
		<u>2,162,758.32</u>	<u>-0-</u>	<u>(6,760.73)</u>	<u>2,155,997.59</u>
Menos - depreciación acumulada		<u>(232,138.52)</u>	<u>(112,155.25)</u>	<u>1,521.16</u>	<u>(342,772.61)</u>
Total propiedades y equipos	US\$	<u><u>1,930,619.80</u></u>	<u><u>(112,155.25)</u></u>	<u><u>(5,239.57)</u></u>	<u><u>1,813,224.98</u></u>

NOTA F.- CARGOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2002, los cargos diferidos consistían en:

		<u>Saldos al 1 de Enero del 2002</u>	<u>Adición</u>	<u>Saldos al 31 de Diciembre del 2002</u>
GASTOS DE PREOPERACION:				
Lencería	US\$	8,996.36	-0-	8,996.36
Mantenimientos y otros		13,961.49	-0-	13,961.49
Total del costo		<u>22,957.85</u>	<u>-0-</u>	<u>22,957.85</u>
AMORTIZACIÓN ACUMULADA:				
Lencería	US\$	(4,998.36)	(2,998.44)	(7,996.80)
Mantenimientos y otros		(11,723.63)	(2,237.86)	(13,961.49)
Total de la amortización acumulada		<u>(16,721.99)</u>	<u>(5,236.30)</u>	<u>(21,958.29)</u>
Total	US\$	<u><u>6,235.86</u></u>	<u><u>(5,236.30)</u></u>	<u><u>999,56</u></u>

NOTA G.- CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2002, las cuentas por pagar consistían en:

Impuestos por pagar	US\$	49.97
Otras		4,100.00
	US\$	<u>4,149.97</u>

NOTA H.- PASIVOS ACUMULADOS

El siguiente es el detalle del movimiento durante el año y los saldos al 31 de diciembre del 2002, en las cuentas de pasivos acumulados:

	SALDOS AL 1 DE ENERO DEL 2002	PROVISIONES	PAGOS	SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002
Agua, Luz, Teléfono y Otros	US\$ 6,142.08	74,625.13	(77,252.53)	3,514.38

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 y no tiene fecha específica de vencimiento.

NOTA J.- IMPUESTO A LA RENTA

La compañía no ha sido fiscalizada hasta la fecha.

NOTA L. - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2002 y la fecha de preparación de estos estados financieros (15 de Febrero del 2003) no se produjeron eventos que en la opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.