

**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

## **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 2004, 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 2004, 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.

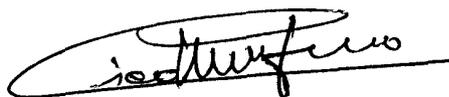
PLANESEC  
AUDITORES INDEPENDIENTES

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

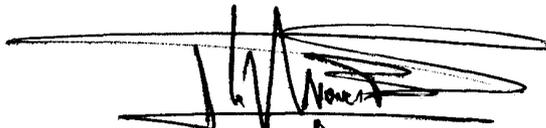
4. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias correspondientes al año terminado al 31 de diciembre del 2004 de **CARTUJA S.A.**, requerido por disposiciones vigentes, se emitirá por separado.

*Plamerec Cia. Ltda.*

No. de Registro de la  
Superintendencia de  
Compañías: 227



Piedad Vera Franco  
Licencia Profesional  
FNC. 23348



Carlos Limones Borbor  
Licencia Profesional  
FNC. 2790

3 de Febrero del 2005

**CARTUJA S. A.**

**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004**

**(Expresado en dólares)**

**ACTIVOS**

**ACTIVOS CORRIENTES:**

Bancos	52,522.54
Cuentas por cobrar	121,601.50
Inventarios	175,073.16
Pagos anticipados	7,320.39

**TOTAL ACTIVO CORRIENTE** 356,517.59

**PROPIEDADES Y EQUIPOS:**

Muebles y enseres y equipos de computación	5,009.54
Maquinarias y equipos	19,939.91

24,949.45  
Menos - Depreciación acumulada (13,396.00)

**TOTAL PROPIEDADES Y EQUIPOS** 11,553.45

**TOTAL** 368,071.04

*Ver notas a los estados financieros*

---

(Expresado en dólares)

**PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:**

**PASIVOS CORRIENTES:**

Cuentas por pagar	286,545.77
Pasivos acumulados	3,429.33
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>	<u>289,975.10</u>

**PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:**

Capital social	1,200.00
Reserva de capital	10,663.16
Superávit acumulado	<u>66,232.78</u>
<b>TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>	<u>78,095.94</u>
<b>TOTAL</b>	<u><u>368,071.04</u></u>

*Ver notas a los estados financieros*

---

**CARTUJA S. A**

**ESTADO DE RESULTADOS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004**

(Expresado en dólares)

<b>INGRESOS</b>	366,890.61
<b>COSTO DE VENTA</b>	<u>(516,090.36)</u>
<b>Perdida Bruta</b>	(149,199.75)
<b>GASTOS OPERACIONALES:</b>	
Administrativos	<u>(57,202.43)</u>
<b>Perdida en operaciones</b>	(206,402.18)
<b>OTROS (EGRESOS) INGRESOS:</b>	
Otros (egresos) ingresos, neto	<u>6,251.43</u>
<b>Pérdida del ejercicio</b>	<u><u>(200,150.75)</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 2004**

(Expresado en dólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva de Capital</u>	<u>Superávit (Déficit) Acumulado</u>		<u>Total</u>
			<u>Utilidades no distribuidas</u>	<u>Pérdidas acumuladas</u>	
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2003</b>	1,200.00	210,813.91	66,232.78	-	66,232.78
<b>Transacciones del año:</b>					
Pérdida del ejercicio	-	-	-	(200,150.75)	(200,150.75)
Compensación de pérdidas	-	(200,150.75)	-	200,150.75	200,150.75
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2004</b>	<u>1,200.00</u>	<u>10,663.16</u>	<u>66,232.78</u>	<u>-</u>	<u>66,232.78</u>

*Ver notas a los estados financieros*

CARTUJA S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004**

---

(Expresado en dólares)

**Flujos de Efectivo por las actividades de operación**

Efectivo recibido de clientes	349,634.08
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros gastos	<u>(53,625.68)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u><u>296,008.40</u></u>

**Flujos de Efectivo por las actividades de financiamiento**

Cuentas por Pagar Accionistas, largo plazo	<u>(307,142.55)</u>
	<u><u>(307,142.55)</u></u>
Disminución neta del efectivo	(11,134.15)
Más - efectivo al inicio del período	63,656.69
Efectivo al final del período	<u><u>52,522.54</u></u>

*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** (200,150.75)

Más:

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

Amortizaciones	1,346.56
Depreciaciones	1,094.79
	<hr/>
	2,441.35

**CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:**

Aumento en:

Cuentas por Cobrar	(17,256.53)
Pasivos Acumulados	1,113.57

Disminución en:

Inventarios	516,090.36
Pagos Anticipados	443.78
Cuentas por Pagar	(6,673.38)
	<hr/>
	493,717.80

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

---

---

296,008.40

*Ver notas a los estados financieros*

---

## **CARTUJA S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004**

#### **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.

**INVENTARIOS.-** Consisten en nueve locales comerciales, seis parqueos y seis bodegas, incluye terreno, que serán vendidos bajo la modalidad de propiedad horizontal.

La valoración del inventario se determinó considerando el valor neto de los activos transferidos (Costo histórico menos depreciación acumulada), el cual no supera el valor de mercado.

**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>
Muebles y enseres y computación	10 y 5
Maquinarias y equipos	10

**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 2004, la cuenta caja y bancos consistía en:

**Bancos:**

Pichincha C.A.	US\$ 10,915.12	
Austro S.A.	<u>41,607.42</u>	US\$ <u>52,522.54</u>

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

Al 31 de diciembre del 2004, las cuentas por cobrar consistían en:

Cientes (arriendos)		US\$ 3,955.90
Crédito Tributario:		
Impuesto al valor agregado	32,918.97	
Impuesto a la renta retenido en la fuente	6,257.67	
Anticipo de impuesto a la renta	<u>10,420.58</u>	49,597.22
Préstamos a empleados		699.95
Alicuotas (gastos comunes)		67,348.43
		US\$ <u>121,601.50</u>

### NOTA E.- INVENTARIOS

Al 31 de diciembre de 2004, los inventarios consistían en:

Nueve locales comerciales, seis parqueos y seis bodegas	US\$	145,854.34
Terrenos		29,218.82
	US\$	<u>175,073.16</u>

### NOTA F.- PROPIEDADES Y EQUIPOS

El movimiento de las cuentas de Propiedades y equipos durante el año 2004, se detalla a continuación:

		Saldos al 01 de enero/04	Transferencia	Saldos al 31 de Dic/04
Muebles y enseres y equipos de computación	US\$	11,197.48	(6,187.94)	5,009.54
Maquinarias y equipos		13,751.97	6,187.94	19,939.91
		24,949.45	-	24,949.45
(-) Depreciación acumulada		(10,412.57)	(2,983.43)	(13,396.00)
<b>Total propiedades y equipos</b>	US\$	<u>14,536.88</u>	<u>(2,983.43)</u>	<u>11,553.45</u>

### NOTA G.- CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2004, las cuentas por pagar consistían en:

Mantaoro, Hotelera Manta S. A.	US\$	276,000.00
Depósitos de arriendos		10,399.59
Retención en la fuente		71.38
Retenciones del IVA		74.80
	US\$	<u>286,545.77</u>

#### **NOTA H.- PASIVOS ACUMULADOS**

El siguiente es el detalle del movimiento durante el año y los saldos al 31 de diciembre del 2004, en las cuentas de pasivos acumulados:

		<u>Saldos al 1 de enero del 2004</u>	<u>Provisiones</u>	<u>Pagos</u>	<u>Saldos al 31 de diciembre del 2004</u>
Agua, Luz, Teléfono y otros	US\$	<u>2,315.76</u>	<u>10,515.09</u>	<u>(9,401.52)</u>	<u>3,429.33</u>

#### **NOTA I.- CONTINGENCIA**

El Servicios de Rentas Internas, con el propósito de mejorar las recaudaciones tributarias en el país, a través de resoluciones publicadas en diversos Registros Oficiales, ha expedido las normas reglamentarias para lograr dicho objetivo. La compañía no ha sido fiscalizada en ningún periodo, pudiendo existir alguna interpretación, que ocasione que la Compañía tenga que realizar provisión alguna.

#### **NOTA J. - EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2004 y la fecha de preparación de estos estados financieros (3 de Febrero del 2005) no se produjeron eventos que en la opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.