

CARTUJA S.A.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**Sobre los estados financieros
Cortados al 31 de Diciembre del 2005**



CARTUJA S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005**

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 2005, 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 2005, 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

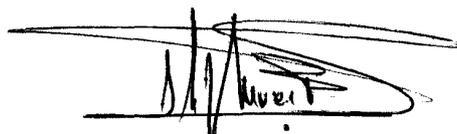
4. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias correspondientes al año terminado al 31 de diciembre del 2005 de **CARTUJA S.A.**, requerido por disposiciones vigentes, se emitirá por separado.

Almerez 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

20 de Febrero del 2006

CARTUJA S. A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005

(Expresado en dólares)

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES:

Bancos	64.293,26
Cuentas por cobrar	139.388,74
Inventarios	171.681,68
Pagos anticipados	7.515,97

TOTAL ACTIVO CORRIENTE 382.879,65

PROPIEDADES Y EQUIPOS:

Maquinarias y equipos	19.939,91
Muebles y enseres	659,54
Equipos de computación	4.350,00

Menos - Depreciación acumulada 24.949,45
(16.006,87)

TOTAL PROPIEDADES Y EQUIPOS 8.942,58

TOTAL 391.822,23

Ver notas a los estados financieros

(Expresado en dólares)

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

PASIVOS CORRIENTES:

Cuentas por pagar 297.601,21

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

Capital social 1.200,00

Reserva de capital 10.663,16

Superávit acumulado 82.357,86

TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS 94.221,02

TOTAL 391.822,23

Ver notas a los estados financieros

CARTUJA S. A

ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005

(Expresado en dólares)

INGRESOS	
Por Arriendos	52.838,02
COSTO DE VENTA	<u>(3.391,48)</u>
Utilidad Bruta	49.446,54
GASTOS OPERACIONALES:	
Administrativos	<u>(37.602,29)</u>
Utilidad en operaciones	11.844,25
OTROS (EGRESOS) INGRESOS:	
Otros (egresos) ingresos, neto	<u>9.655,86</u>
Utilidad antes de provisión para	
impuesto a la renta	21.500,11
IMPUESTO A LA RENTA	<u>(5.375,03)</u>
Utilidad neta	<u>16.125,08</u>

Ver notas a los estados financieros

CARTUJA S.A.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005

(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>Utilidad del ejercicio</u>	
Saldos al 31 de diciembre del 2004	1.200,00	10.663,16	66.232,78	0,00	66.232,78
Transacciones del año:					
Utilidad del ejercicio	-	-	-	16.125,08	16.125,08
Saldos al 31 de diciembre del 2005	<u>1.200,00</u>	<u>10.663,16</u>	<u>66.232,78</u>	<u>16.125,08</u>	<u>82.357,86</u>

Ver notas a los estados financieros

CARTUJA S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005**

(Expresado en dólares)

Flujos de Efectivo por las actividades de operación

Efectivo recibido de clientes	35.050,78
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros gastos	<u>(23.280,06)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u><u>11.770,72</u></u>

Flujos de Efectivo por las actividades de financiamiento

	<u><u>-</u></u>
Aumento neto del efectivo	11.770,72
Más - efectivo al inicio del período	52.522,54
Efectivo al final del período	<u><u>64.293,26</u></u>

Ver notas a los estados financieros

(Expresado en dólares)

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

UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	<u>16.125,08</u>
<u>Más:</u>	
AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO AL EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:	
Amortizaciones	97,00
Depreciaciones	2.610,87
Impuesto a la renta	<u>5.375,03</u>
	<u>8.082,90</u>
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:	
Aumento en:	
Cuentas por Cobrar	(17.787,24)
Pagos Anticipados	(292,58)
Disminución en:	
Inventarios	3.391,48
Cuentas por Pagar	5.680,41
Pasivos acumulados	<u>(3.429,33)</u>
	<u>(12.437,26)</u>
EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u><u>11.770,72</u></u>

Ver notas a los estados financieros

CARTUJA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005

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, incluye el terreno, seis parquesos y cuatro bodegas, 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>
Maquinarias y equipos	10
Muebles y enseres	10
Equipos de computación	3

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 2005, la cuenta caja y bancos consistía en:

Bancos:	
Pichincha C.A.	US\$ 10,111.22
Del Austro S. A.	54,182.04
	<u>64,293.26</u>

NOTA D.- CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2005, las cuentas por cobrar consistían en:

Cuentas por cobrar clientes		US\$ 618,74
Crédito Tributario:		
Impuesto al valor agregado	34.867,59	
Impuesto a la renta retenido en la fuente	2.371,57	
Anticipo de impuesto a la renta año 2001	<u>10.420,58</u>	47.659,74
Préstamos a empleados		700,00
Alícuotas (gastos comunes)		84.152,59
Otras		<u>6.257,67</u>
		US\$ <u>139.388,74</u>

NOTA E.- INVENTARIOS

Al 31 de diciembre de 2005, los inventarios consistían en:

Nueve locales comerciales, incluye terreno	US\$	145.854,34
Parqueos y bodegas, incluye terreno		<u>25.827,34</u>
	US\$	<u>171.681,68</u>

NOTA F.- PROPIEDADES Y EQUIPOS

El movimiento de las cuentas de Propiedades y equipos durante el año 2005, se detalla a continuación:

	<u>Saldos a Enero 1 del 2005</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldos a Diciembre 31 del 2005</u>
Maquinarias y equipos	US\$ 19,939.91	-	19.939,91
Muebles y enseres	659,54	-	659,54
Equipos de computación	<u>4.350,00</u>	-	<u>4.350,00</u>
	24,949.45	-	24.949,45
(-) Depreciación – acumulada	<u>(13,396.00)</u>	<u>(2.610,87)</u>	<u>(16.006,87)</u>
Total propiedades y equipos	US\$ <u>11,553.45</u>	<u>(2.610,87)</u>	<u>8.942,58</u>

NOTA G.- CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2005, las cuentas por pagar consistían en:

Mantaoro, Hotelera Manta S. A.	US\$	276.000,00
Depósitos de arriendos		7.800,00
Seguros por pagar		4.449,00
Retención en la fuente del impuesto a la renta		26.63
Impuesto a la renta		5.375,03
Otras		<u>3.950,55</u>
	US\$	<u>297.601,21</u>

NOTA H.- IMPUESTO A LA RENTA

La provisión para impuesto a la renta por el año 2005 ha sido calculada aplicando la tasa del 25% (sobre las utilidades gravables de la compañía).

La compañía no ha sido fiscalizada hasta la.

NOTA I. - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2005 y la fecha de preparación de estos estados financieros (20 de Febrero del 2006) no se produjeron eventos que en la opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.