

UNICENTRO TURÍSTICO JABUCAM S.A.
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
Sobre los estados financieros
Cortados al 31 de Diciembre del 2009

UNICENTRO TURISTICO JABUCAM S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

INDICE:

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.

PLANESEC
AUDITORES INDEPENDIENTES

PLANIFICACION, ANALISIS Y ASESORIA CIA. LTDA.
BOYACA 206 Y 1102 OCTUBRE
TELEFONO: 327-950 FAX: 323-251
E MAIL: cdimone@plasec.com.ec
P.O. BOX 98-01-2619
GUAYAZUL, ECUADOR



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de:

"UNICENTRO TURISTICO JABUCAM S.A."

1. Hemos auditado el balance general adjunto de "UNICENTRO TURISTICO JABUCAM S.A.", al 31 de diciembre del 2009, 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 nuestras auditorías.
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 "UNICENTRO TURISTICO JABUCAM S.A." al 31 de diciembre del 2009, 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

PLANESEC, ANALISIS Y ASESORIA CIA. LTDA.
BOYACA 1285 Y 9 DE OCTUBRE
TELÉFONO: 327-8916 - FAX: 323-251
P.O. BOX 99148293
E MAIL: dimoras@planesec.com.ec
GUAYAQUIL - ECUADOR

4. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias correspondiente al año terminado al 31 de diciembre del 2009 de "UNICENTRO TURISTICO JABUCAM S. A.", requerido por disposiciones vigentes, se emitirá por separado.

Planesec Ca. Ltda.
No. de Registro de la
Superintendencia de
Compañías: 227

Viviana Quiménez M.
Viviana Quiménez M.
Licencia Profesional
FNC. 31.202



Carlos Limones Borbor
Carlos Limones Borbor
Licencia Profesional
RNC. 2790

19 de Marzo del 2010

UNICENTRO TURISTICO JABUCAM S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

(Expresado en dólares)

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES:

Caja y Bancos	1,002,863.85
Cuentas por cobrar	353,120.70
Inversiones Temporales	125,000.00
Pagos anticipados	13,217.95

TOTAL ACTIVOS CORRIENTES 1,494,202.50

INVERSIONES - ACCIONES EN COMPAÑIAS

7,276,512.83

PROPIEDADES Y EQUIPOS:

Terrenos	15,514.98
Edificios	1,677,327.10
Muebles y enseres	21,567.28
Maquinarias y equipos	920,900.59
Equipos de computación	5,014.83

2,640,324.78

Menos - Depreciación acumulada (1,470,091.39)

TOTAL PROPIEDADES Y EQUIPOS 1,170,233.39

TOTAL 9,940,948.72

Ver notas a los estados financieros

(Expresado en dólares)

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

PASIVOS CORRIENTES:

Obligaciones Bancarias	1,212,456.07
Cuentas y documentos por pagar	192,254.16
Cuentas por pagar compañías relacionadas	83,717.39

TOTAL PASIVOS CORRIENTES 1,488,427.62

DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO 503,622.49

CUENTAS POR PAGAR COMPAÑÍAS RELACIONADAS A LARGO PLAZO 65,664.19

TOTAL PASIVOS 2,057,714.30

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

Capital social	84,652.00
Aporte futuro aumento de capital	700,000.00
Otras Reservas	5,350,705.31
Reserva de capital	1,033,085.42
Utilidades apropiadas	701,099.15
Utilidad (déficit) acumulado	13,692.54

TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS 7,883,234.42

TOTAL 9,940,948.72

Ver notas a los estados financieros

UNICENTRO TURISTICO JABUCAM S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

(Expresado en dólares)

INGRESOS POR ARRIENDOS	1,866,037.53
GASTOS OPERACIONALES	
MENOS - GASTOS GENERALES DE ADMINISTRACION	(1,826,249.22)
Utilidad en operaciones	<u>39,788.31</u>
OTROS INGRESOS (EGRESOS)	(26,095.77)
Utilidad neta	<u><u>13,692.54</u></u>

Ver notas a los estados financieros

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009.

(Expresado en dólares)

	Capital Social	Aportes		Reserva de Capital	Utilidades apropiadas		Superávit (Déficit) acumulada	
		financiamiento de capital	Otras Reservas		Reserva Legal	Reserva Facultativa		
Saldo al 31 de diciembre del 2008	84,653.10	-	-	1,033,085.42	54,325.95	623,013.89	677,139.84	23,758.21
Transacciones del año:								
Ajustes de años anteriores	(1.10)	-	-	-	1.10	-	1.10	-
Apropiación de utilidades	-	-	-	-	-	23,758.21	23,758.21	(23,758.21)
Revalorización de inversiones en acciones	-	-	5,350,705.31	-	-	-	-	-
Aportes de accionistas	-	700,000.00	-	-	-	-	-	-
Utilidad neta del Ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	13,692.54
Saldo al 31 de diciembre del 2009	84,652.00	700,000.00	5,350,705.31	1,033,085.42	54,327.05	646,772.10	761,099.15	15,692.54

Ver notas a los estados financieros

UNICENTRO TURISTICO JABUCAM S.A.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

	Capital Social	Aportes futuro aumento de capital	Otras Reservas
Saldo al 31 de diciembre del 2008	84,653.10	-	-
Transacciones del año:			
Ajustes de años anteriores	(1.10)	-	-
Apropiación de utilidades	-	-	-
Revalorización de inversiones en acciones	-	-	5,350,705.31
Aportes de accionistas	-	700,000.00	-
Utilidad neta del Ejercicio	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre del 2009	<u>84,652.00</u>	<u>700,000.00</u>	<u>5,350,705.31</u>

Ver notas a los estados financieros

UNICENTRO TURISTICO JABUCAM S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

(Expresado en dolares)

Flujos de Efectivo por las actividades de operación

Efectivo recibido de clientes	2,073,959.11
Efectivo pagado a proveedores y otros gastos	<u>(857,432.12)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>1,216,526.99</u>

Flujos de Efectivo por las actividades de Inversión

Compras de activos fijos, neto de bajas y/o ventas	(44,792.51)
Inversiones - acciones en compañías	<u>(447,134.35)</u>
Efectivo neto utilizado por las actividades de inversión	<u>(491,926.86)</u>

Flujos de Efectivo por las actividades de financiamiento

Cuentas por pagar compañías relacionadas a largo plazo	(39,514.37)
Documentos por pagar a largo plazo	<u>(726,706.80)</u>
Aporte para aumento de capital	700,000.00
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	<u>(66,221.17)</u>

Aumento neto del efectivo	658,378.96
Más efectivo al inicio del período	344,484.89
Efectivo al final del período	<u>1,002,863.85</u>

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 13,692.54

Más:

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

Amortizaciones 25,239.89
Depreciaciones 174,946.61
Provisión cuentas incobrables 10,489.34
210,675.84

CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:

Disminución en cuentas por cobrar 207,921.58
Aumento en inversiones temporales (125,000.00)
Disminución en inventarios 3,637.72
Aumento en pagados anticipados (21,923.53)
Disminución en cargos diferidos 181.02
Aumento en obligaciones bancarias 1,129,556.98
Disminución en cuentas y documentos por pagar (276,733.13)
Aumento en cuentas por pagar compañías relacionadas 74,517.97
992,158.61

**EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES
DE OPERACIÓN 1,216,526.99**

Ver notas a los estados financieros

UNICENTRO TURISTICO JABUCAM S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

NOTA A.- OBJETIVO DE LA COMPAÑIA

La compañía fue constituida en 1956 en Ecuador, y su actividad principal es la adquisición de bienes raíces, su administración y manejo, y en general la ejecución de cualquier acto o contrato permitido por las leyes de la República del Ecuador.

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.

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

<u>ACTIVOS</u>	<u>AÑOS</u>
Edificios	20 y 10
Muebles y enseres e instalaciones	10
Maquinarias y equipos	10
Equipos de computación	3
Vehículos	5

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 2009, la cuenta caja y bancos se detalla así:

Caja		75,434.80
Bancos:		
Bolivariano S. A.	US\$ 739,444.17	
Santander Bank & Trust	10,473.24	
De Guayaquil S. A.	<u>177,511.64</u>	927,429.05
		<u>US\$ 1,002,863.85</u>

NOTA D.- INVERSIONES TEMPORALES

Al 31 de diciembre del 2009, las Inversiones Temporales consistían en:

BANCO BOLIVARIANO S.A.		
Depósito a 31 días con una tasa de interés del 4,75% anual, con vencimiento hasta Ene., 4 del 2010	US\$	45,000.00
BANCO BOLIVARIANO S.A.		
Depósito a 91 días con una tasa de interés del 5.90 % anual, con vencimiento hasta Mzo., 3 del 2010		<u>80,000.00</u>
	US\$	<u>125,000.00</u>

NOTA E.- CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2009, las cuentas por cobrar consistían en:

Clientes:		
Arrendos	US\$	116,855.88
Menos - reserva para créditos incobrables		<u>(11,827.92)</u>
		105,027.96
Compañías relacionadas		58,667.16
Impuesto a la renta retenido en la fuente - 2009		45,884.12
Anticipos a proveedores		78,952.74
Otras		<u>64,588.72</u>
	US\$	<u>353,120.70</u>

Durante el año 2009, el movimiento de Reserva para Créditos Incobrables fue el siguiente:

Saldo al 1 de Enero del 2009	US\$	1,338.58
Provisiones		10,489.34
Castigos		-
Saldos al 31 de Diciembre del 2009	US\$	<u>11,827.92</u>

NOTA F.- PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2009, los pagos anticipados consistían en:

Compañías de Seguro Atlas S.A. US\$ 13,217.95

Póliza cubre bienes Inmuebles de la compañía, la fecha de vigencia se inicia en septiembre, 19 del 2009 y vence Agosto, 30 del 2010.

NOTA G.- INVERSIONES - ACCIONES EN COMPAÑÍAS

Al 31 de diciembre del 2009, las inversiones - acciones en compañías consistían en:

COMPAÑÍA	PARTICIPACION EN EL PATRIMONIO		
	INVERSIONES	PORCENTAJE	VALOR
Hotver, Hotel Oro Verde Guayaquil S. A	US\$ 6,338,780.00	56.203	6,338,780.00 (a)
Hotel Oro Verde Machala S. A:	322,182.00	9.713	322,182.00 (a)
Hotel La Laguna S. A. (O.V.C.)	257,538.08	14.495	257,538.08 (a)
Word Mangment Investment	357,213.75	9.544	357,213.75 (a)
Bostic S. A.	799.00	-	- (b)
	US\$ <u>7,276,512.83</u>		

(a) Cifras no auditadas

(b) Cifras no disponibles

NOTA H.- PROPIEDADES Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre del 2009, las propiedades y equipos consistían en:

ACTIVOS:	Saldos al 1de		Transferencias	Ajuste y/o Bajas	Saldos al 31 de Diciembre del 2009
	Enero del 2009	Adiciones			
Terrenos	15,514.98	-	-	-	15,514.98
Edificios	1,632,534.59	8,916.42	35,876.09	-	1,677,327.10
Instalaciones	217,690.56	-	(35,876.09)	(181,814.47)	-
Muebles y enseres	203,573.18	-	-	(182,005.90)	21,567.28
Maquinarias y equipos	947,885.89	83,894.12	-	(110,879.42)	920,900.59
Equipos de computación	84,847.78	3,727.90	-	(83,560.85)	5,014.83
	<u>3,102,046.98</u>	<u>96,538.44</u>	-	<u>(558,260.64)</u>	<u>2,640,324.78</u>
Menos - Depreciación acumulada	(1,853,405.42)	(174,946.61)	-	558,260.64	(1,470,091.39)
Total propiedades y equipos	US\$ <u>1,248,641.56</u>	<u>(78,408.17)</u>	-	-	<u>1,170,233.39</u>

NOTA I.- OBLIGACIONES BANCARIAS

Al 31 de diciembre del 2009, las obligaciones bancarias consistían en:

SANTANDER BANK & TRUST LTDA.

Pagarés con una tasa de interés del 2,46% anual, con vencimiento en Ene., del 2010	US\$	1,187,781.88	
Intereses		<u>24,674.19</u>	
	US\$	<u>1,212,456.07</u>	

NOTA J.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2009, las cuentas y documentos por pagar consistían en:

Impuestos Fiscales:

Impuesto al valor agregado 12%	US\$	4,217.90	
Ret. en la fuente del impuesto a la renta		1,908.84	
Retención en la fuente del IVA		<u>4,742.35</u>	10,869.09
Proveedores			11,298.29
Anticipos clientes			34,758.28
Condominio			95,073.99
Otras			<u>40,225.40</u>
	US\$		<u>192,254.16</u>

NOTA K.- DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2009, los documentos por pagar a largo plazo consistían en:

Documentos por pagar		408,700.00	
Préstamos a terceros		<u>94,922.44</u>	
	US\$	<u>503,622.49</u>	

NOTA L.- IMPUESTO A LA RENTA

La provisión para impuesto a la renta por el año 2009, ha sido calculada aplicando el 25% sobre el valor de las utilidades gravables de la compañía.

El Servicio 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, pudiendo existir alguna interpretación, que ocasione que la Compañía tenga que realizar provisión alguna. La compañía no ha sido fiscalizada en ningún periodo.

NOTA M.- TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Las transacciones con compañías relacionadas se efectuaron en términos equiparables a otras de igual especie realizadas con terceros.

Durante el año 2009; las transacciones con compañías relacionadas consisten en:

Cuentas por cobrar:

Karabú Turismo C. A. Servicios por arriendos.	US\$	295.389,24
--	------	------------

Cuentas por pagar:

Dinámica Robima S. A. Reembolsos de gastos por servicios.	US\$	12,643.86
Servicios Útiles S. A. Reembolsos de gastos por servicios.	US\$	1,600.00
Analítica S. A. Reembolsos de gastos por servicios.	US\$	2,646.94

NOTA N.- OTRAS RESERVAS

Al 31 de diciembre del 2009, se contabilizó la revalorización de las inversiones en acciones que tiene la compañía, aplicando el método del valor patrimonial proporcional.

NOTA O.- RESERVAS LEGAL Y FACULTATIVA

La ley requiere que cada compañía anónima transfiera a reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que esta reserva llegue al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse a los accionistas excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas de operación así como para capitalizarse. La reserva facultativa representa utilidades apropiadas a disposición de los accionistas.

NOTA P.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2009 y la fecha de preparación de estos estados financieros (19 de marzo del 2010) no se produjeron eventos que en la opinión de la administración de la compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.
