

PLANESEC
AUDITORES INDEPENDIENTES

PLANIFICACION, ANALISIS Y ASESORIA CIA. LTDA.
DIRECCION: Colón 548 y Boyacá, piso 7, Ofic. 5
TELEFONO: 042-512261
E MAIL: carloslimones@planesec.com
GUAYAQUIL - ECUADOR

Guayaquil, Julio 29 del 2011

Sres.
SUPER INTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Ciudad.-

Exp. 307956

Estimados señores:

En cumplimiento a vuestras disposiciones, adjunto sírvase encontrar un ejemplar del informe de Auditoria sobre los estados financieros de la compañía **UNICENTRO TURISTICO JABUCAM S.A.**, por el año terminado el 31 de diciembre del 2010.

Atentamente,

Planificación, Análisis y Asesoría CIA. LTDA.
Car. Guayaquil
Carlos Limones B.

CARLOS LIMONES B.
Gerente de Auditoria

c.c.: File

Superintendencia de Compañías
Guayaquil

Visitenos en: www.supercias.gov.ec

Fecha: 29/JUL/2011 16:14:41 Usu: pabloci



Remitente: No. Trámite: 34557 -0
CARKLOS LIMONES

Expediente: 3079

Razón social: RUC: 0990000921001

UNICENTRO TURISTICO JABUCAM SA

SubTipo tramite:
AUDITORIA EXTERNA CONTRATO

Asunto:
AUDITORIA EXTERNA INFORME

Revise el estado de su tramite por INTERNET 71
Digitando No. de trámite, año y verificador =

Ang. Cárdenas

UNICENTRO TURÍSTICO JABUCAM S.A.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**Sobre los estados financieros
Cortados al 31 de Diciembre del 2010**

“ UNICENTRO TURISTICO JABUCAM S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

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.

PLANIFICACION, ANALISIS Y ASESORIA CIA. LTDA.

DIRECCION: Colón 548 y Boyacá. Piso 7, Ofc. 5

TELEFONO: 042-512261

E MAIL: carloslimones@planesec.com

GUAYAQUIL - ECUADOR

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de:

“UNICENTRO TURISTICO JABUCA S.A.”

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **“UNICENTRO TURISTICO JABUCAN S.A.”**, al 31 de diciembre del 2010, 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 auditorias.
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 auditoria 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 2010, 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.

PLANIFICACION, ANALISIS Y ASESORIA CIA. LTDA.

DIRECCION: Colón 548 y Boyacá., Piso 7, Ofc. 5

TELEFONO: 042-512261

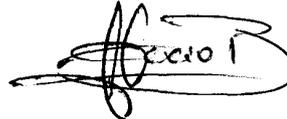
E MAIL: carloslimones@planesec.com

GUAYAQUIL - ECUADOR

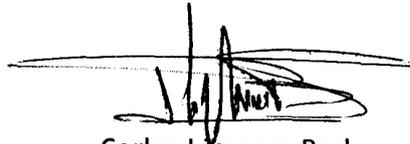
4. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias correspondiente al año terminado al 31 de Diciembre del 2010 de "UNICENTRO TURISTICO JABUCAM S.A.", requerido por disposiciones vigentes, se emitirá por separado.

Planesec Cia. Ltda.

No. de Registro de la
Superintendencia de
Compañías: 227



Lorena Lucio Barco
Licencia Profesional
FNC. 10.384



Carlos Limones Borbor
Licencia Profesional
FNC. 2790

15 de Marzo del 2011

UNICENTRO TURISTICO JABUCAM S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009

(Expresado en dólares)

ACTIVOS

	<u>Notas</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Bancos	C	358,938.71	1,002,863.85
Cuentas por cobrar	D	494,062.19	353,120.70
Inversiones Financieras	E	859,154.75	125,000.00
Pagos anticipados	F	15,676.45	13,217.95
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>1,727,832.10</u>	<u>1,494,202.50</u>
INVERSIONES - ACCIONES EN COMPAÑIAS	G	<u>7,404,689.87</u>	<u>7,276,512.83</u>
PROPIEDADES Y EQUIPOS:			
Terrenos		15,514.98	15,514.98
Edificios		1,677,327.10	1,677,327.10
Instalaciones		23,587.64	-
Muebles y enseres		21,567.28	21,567.28
Maquinarias y equipos		1,165,359.04	920,900.59
Equipos de computación		5,014.83	5,014.83
		<u>2,908,370.87</u>	<u>2,640,324.78</u>
Menos - Depreciación acumulada		(1,655,615.56)	(1,470,091.39)
TOTAL PROPIEDADES Y EQUIPOS	H	<u>1,252,755.31</u>	<u>1,170,233.39</u>
TOTAL		<u><u>10,385,277.28</u></u>	<u><u>9,940,948.72</u></u>

Ver notas a los estados financieros

(Expresado en dólares)

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
PASIVOS CORRIENTES:			
Obligaciones Bancarias	I	1,196,207.21	1,212,456.07
Cuentas y documentos por pagar	J	443,608.44	192,254.16
Cuentas por pagar compañías relacionadas		65,664.19	149,381.58
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		<u>1,705,479.84</u>	<u>1,554,091.81</u>
CUENTAS/DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO	K	<u>238,252.21</u>	<u>503,622.49</u>
TOTAL PASIVOS		<u>1,943,732.05</u>	<u>2,057,714.30</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:			
Capital social		84,652.00	84,652.00
Aporte Factura Capitalización		1,100,000.00	700,000.00
Reserva por Revalorización		5,350,705.31	5,350,705.31
Reserva de capital		1,033,085.42	1,033,085.42
Utilidades apropiadas		714,790.80	701,099.15
Utilidad (déficit) acumulado		158,311.70	13,692.54
TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		<u>8,441,545.23</u>	<u>7,883,234.42</u>
TOTAL		<u>10,385,277.28</u>	<u>9,940,948.72</u>

Ver notas a los estados financieros

UNICENTRO TURISTICO JABUCAM S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009**

(Expresado en dólares)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
INGRESOS POR ARRIENDOS	1,380,289.33	1,866,037.53
GASTOS OPERACIONALES		
MENOS - GASTOS GENERALES DE ADMINISTRACION	(1,159,428.70)	(1,826,249.22)
Utilidad en operaciones	220,860.63	39,788.31
IMPUESTO A LA RENTA	(62,548.93)	(26,095.77)
Utilidad neta	158,311.70	13,692.54

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 2010 Y 2009**

(Expresado en dólares)

	Capital Social	Aportes para futuro aumento de capital	Revalorización de Inversiones	Reserva de Capital	Utilidades apropiadas		Total	Superávit (Déficit) acumulado
					Reserva Legal	Reserva Facultativa		
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	701,099.15	13,691.65
Apropiación de utilidades	-	-	-	-	-	13,691.65	13,691.65	(13,691.65)
Aporte futura capitalización	-	400,000.00	-	-	-	-	-	-
Utilidad neta del Ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	158,311.70
Saldos al 31 de diciembre del 2010	84,652.00	1,100,000.00	5,350,705.31	1,033,085.42	54,327.05	660,463.75	714,790.80	158,311.70

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 2010 Y 2009

(Expresado en dolares)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>Flujos de Efectivo por las actividades de operación</u>		
Efectivo recibido de clientes	1,380,289.33	2,073,959.11
Efectivo pagado a proveedores y otros gastos	(1,636,914.31)	(857,432.12)
Efectivo neto (utilizado) provisto por las actividades de operación	<u>(256,624.98)</u>	<u>1,216,526.99</u>
<u>Flujos de Efectivo por las actividades de Inversión</u>		
Compras de activos fijos, neto de bajas y/o ventas	(268,046.02)	(44,792.51)
Inversiones - acciones en compañías	(253,883.86)	(447,134.35)
Efectivo neto utilizado por las actividades de inversión	<u>(521,929.88)</u>	<u>(491,926.86)</u>
<u>Flujos de Efectivo por las actividades de financiamiento</u>		
Documentos por pagar a largo plazo	(265,370.28)	(39,514.37)
Cuentas por pagar compañías relacionadas a largo plazo	-	(39,514.37)
Aporte para aumento de capital	400,000.00	700,000.00
Efectivo neto provisto en las actividades de financiamiento	<u>134,629.72</u>	<u>660,485.63</u>
Disminución neto del efectivo	(643,925.14)	1,385,085.76
Más efectivo al inicio del período	1,002,863.85	344,484.89
Efectivo al final del período	<u>358,938.71</u>	<u>1,729,570.65</u>

Ver notas a los estados financieros

(Expresado en dolares)

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

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	<u>158,311.70</u>	<u>13,692.54</u>
<i>Más:</i>		
AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO AL EFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Amortizaciones	21,056.19	25,239.89
Depreciaciones	186,132.17	174,946.61
Provisión cuentas incobrables	-	10,489.34
Impuesto a la renta	<u>62,548.93</u>	<u>-</u>
	<u>269,737.29</u>	<u>210,675.84</u>
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:		
Cuentas por cobrar	(140,941.49)	207,921.58
Inversiones temporales	(734,154.75)	(125,000.00)
Inventarios	-	3,637.72
Pagados anticipados	(23,514.69)	(21,923.53)
Cargos diferidos	-	181.02
Obligaciones bancarias	(16,248.86)	1,129,556.98
Cuentas y documentos por pagar	313,903.21	(276,733.13)
Cuentas por pagar compañías relacionadas	<u>(83,717.39)</u>	<u>74,517.97</u>
	<u>(684,673.97)</u>	<u>992,158.61</u>
EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>(256,624.98)</u>	<u>1,216,526.99</u>

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 2010

NOTA A.- OBJETIVO DE LA COMPAÑIA

La compañía fue constituida en 1987 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.

NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA “NIIF”

La Superintendencia de Compañías, mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, publicada en Registro Oficial No. 348 del 4 septiembre del mismo año y amparado en el artículo 294 de la Ley de Compañías, aprobó la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y determinó su aplicación para los estados financieros a partir del año 2010. El 20 de Noviembre del 2008 mediante Resolución 08.G.DSC.010, establece el cronograma de implementación de las NIIF. El cronograma de aplicación termina en el año 2012.

A la fecha de emisión de este informe (15 de marzo del 2011), la compañía se encontraba en el proceso de determinación de los ajustes a registrar correspondiente al periodo de transición (31 de diciembre del 2010).

PROPIEDADES.- Las propiedades se muestran al costo 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.- BANCOS

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, el saldo en bancos consistía en:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Caja Chica	133,343.25	75,434.80
Bancos:		
Bolivariano S. A.	26,625.38	739,444.17
Santander Bank & Trust Ltda.	23,499.18	10,473.24
De Guayaquil S. A.	175,470.90	177,511.64
	<u>US\$ 358,938.71</u>	<u>1,002,863.85</u>

NOTA D.- CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, las cuentas por cobrar consistían en:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Arriendos	176,608.92	94,852.58
Menos - reserva para crédito incobrables	<u>(13,016.36)</u>	<u>(11,827.92)</u>
	163,592.56	83,024.66
Compañías relacionas	-	58,667.16
Impuesto a la renta retenido en la fuente	117,994.84	45,884.12
Anticipo a proveedores	141,857.67	100,956.04
Otras	70,617.12	64,588.72
	<u>US\$ 494,062.19</u>	<u>353,120.70</u>

NOTA E.- INVERSIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, las inversiones financieras corresponden a certificados de depósitos a plazo fijo no mayores a 180 días.

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>Banco Bolivariano (Depósito plazo fijo)</u>		
Depósito a 31 días con una tasa de interés del 4,75% anual con vencimiento hasta ene., 4 del 2011.	-	45,000.00
Depósito a 125 días con una tasa de interés del 3,75% anual con vencimiento hasta Feb., 21 del 2011.	256,000.00	-
Depósito a 33 días con una tasa de interés del 2,50% anual con vencimiento hasta Ene., 10 del 2011	102,311.10	-
Depósito a 63 días con una tasa de interés del 3,25% anual con vencimiento hasta Feb., 21 del 2011.	50,000.00	-
Depósito a 399 días con una tasa de interés del 4% anual con vencimiento en Dic., 30 del 2011.	204,033.33	-
Depósito a 61 días con una tasa de interés del 3% anual con vencimiento en Ene., 31 del 2011.	200,000.00	-
Depósito a 31 días con una tasa de interés del anual con vencimiento hasta	-	80,000.00
Fondo de Inversión AFFB Bolivariano	46,810.32 (a)	-
	<u>US\$ 859,514.75</u>	<u>125,000.00</u>

- a) Fondo de Inversión AFFB Bolivariano que no tiene fecha de vencimiento con una participación al cierre de Diciembre de 7,996%; con disponibilidad inmediata en comunicación anticipada de 48 horas.

NOTA F.- GASTOS PAGADOS POR ADELANTADO

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, los gastos pagados por adelantado consistía en:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Seguros:		
Cía. De Seguros Ecuatoriano Suiza S.A.	-	13,217.95
Mapfre Atlas Cía. Seguros	15,676.45	-
	<u>US\$ 15,676.45</u>	<u>13,217.95</u>

La póliza cubre bienes inmuebles de la compañía con vigencia desde Septiembre 30 del 2010 y vence en Agosto 30 del 2011.

NOTA G.- INVERSIONES - ACCIONES EN COMPAÑÍAS

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, las inversiones - acciones en compañía consistía en:

PARTICIPACION EN EL PATRIMONIO

<u>COMPAÑIA</u>	<u>INVERSIONES</u>	<u>PORCENTAJE</u>	<u>VALOR</u>
Hotver, Hotel Oro Verde Guayaquil S.A.	6,338,780.00	54,088	6,338,780.00 (a)
Hotel Oro Verde Machala S.A.	322,182.00	9,794	322,182.00 (a)
Hotal la Laguna S.A. (O.V.C.)	385,715.12	4,009	385,715.12 (a)
Word Mangment Invesrment	357,213.75	8,755	357,213.75 (a)
Boslic S.A.	799.00	2,847	799.00 (a)
	<u>US\$ 7,404,689.87</u>		

(a) Cifra no auditadas

NOTA H- PROPIEDADES Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, las propiedades consistía en:

	<u>Saldos al 31 de Diciembre del 2009</u>	<u>Adiciones y transferencias</u>	<u>Saldos al 31 de Diciembre del 2010</u>
ACTIVOS:			
Terrenos	15,514.98	-	15,514.98
Edificios	1,677,327.10	-	1,677,327.10
Instalaciones	-	23,587.64	23,587.64
Maquinarias y equipos	920,900.59	244,458.45	1,165,359.04
Muebles y enseres	21,567.28	-	21,567.28
Equipos de computación	5,014.83	-	5,014.83
	<u>2,640,324.78</u>	<u>268,046.02</u>	<u>2,908,370.87</u>
Menos - Depreciación acumulada	<u>(1,470,091.39)</u>	<u>(186,132.17)</u>	<u>(1,655,615.56)</u>
Total propiedades y equipos	US\$ <u>1,170,233.39</u>	<u>81,913.85</u>	<u>1,252,755.31</u>

LAS PRICIPALES ADICIONES DE ACTIVOS DURANTE EL PERIODO 2010 CORRESPONDEN A:

Instalaciones	Accesorios para la instalación de la interconexión del Chiler cocina y caja de Breakers de alta tensión ubicado en el edificio (4to piso).
Maquinarias y Equipos	Repuestos y accesorios de equipos de juegos electrónicos y partes Fan Coil. Adquisición de Chille Carrier para central de edificio.

El gasto por depreciación del costo histórico de los activos depreciables fue reconocido como parte del resultado del periodo contable 2010 en un valor de US\$. 186,132.17.

NOTA I- OBLIGACIONES BANCARIAS

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, las obligaciones bancarias consistían en:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
SANTANDER BANK & TRUST LTDA.		
Pagarés con una tasa interés del 2,46% anual, con vencimiento en Ene., del 2010.	-	1,187,781.88
Pagarés con una tasa interés del 0,84% anual, con vencimiento en Feb., del 2011.	1,187,781.88	-
Intereses	24,674.18	24,674.18
	US\$ <u>1,212,456.07</u>	<u>24,674.19</u>

NOTA J- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, las cuentas por pagar consistían en:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Impuesto por pagar renta compañía	62,548.93	-
Impuesto al valor agregado	2,919.44	4,217.90
Ret. En la fuente del impuesto a la renta	3,586.33	1,908.84
Retenciones en la fuente del IVA	7,154.38	4,742.35
Proveedores	8,268.88	11,298.29
Anticipo clientes	27,399.10	34758.28
Condominio	40,957.78	95073.99
Otras	290,773.60	40225.40
	US\$ <u>443608.44</u>	<u>192,254.16</u>

NOTA K- DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, los documentos por pagar a largo plazo consistían en:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Documentos por pagar (compra de acciones)	198,950.00	408,700.00
Préstamos a terceros	39,302.21	94,922.44
	US\$ <u>238,252.21</u>	<u>192,254.16</u>

NOTA L.- TRANSACCIONES COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Durante el periodo 2010, no se observaron transacciones con la compañía relacionada (Pica-Plásticos Industriales C.A.)

NOTA M.- IMPUESTO A LA RENTA

La provisión para impuesto a la renta por el año 2010, ha sido calculada aplicando la tasa del 25% sobre 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.

NOTA N.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2010 y la fecha de preparación de estos estados financieros (15 de Marzo del 2011) no se produjeron eventos que en la opinión de la administración de la compañía, pudieran tener efectos significativos sobre dichos estados financieros.
