

* UNICENTRO TURISTICO JABUCAM S.A.

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

INDICE:

Informe de los Auditores Independientes.

Estado de Situación Financiera.

Estado de Resultados Integrales.

Estado de Cambio del Patrimonio.

Estado de Flujo de Efectivo por Método Directo.

Notas a los Estados Financieros.

PLANIFICACIÓN, VALUACIÓN Y ASesorÍA CIA. LTDA.
DIRECCIÓN: Calle 64 y Avenida Pío IV, 104
TELÉFONO: 44141281
E-MAIL: comunicacion@planesec.com
Guatemala - GUATEMALA

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas del:

"UNICENTRO TURISTICO JABUCAM S.A."

1. Hemos auditado el estado de situación financiera adjunto de "UNICENTRO TURISTICO JABUCAM S.A.", al 31 de diciembre del 2012, y los correspondientes estados de resultados integral, de cambio del patrimonio y de flujo de efectivo por el método directo 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 inequívocas 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 hechos 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 2012, 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, ANALIS Y MEDIDA CA. LTDA.
DIRECTOR: Luis M. y Elena, Páez de S.
R. P. 10.000.000.000.000
E-mail: planesec@planesec.com
Caracas - Venezuela

4. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias correspondiente al año terminado el 31 de Diciembre del 2012 de "UNICENTRO TURISTICO JABUCAN S.A.", requerida por disposiciones vigentes, se emitirá por separado.



No. de Registro de la
Superintendencia de
Compañías: 227



Raúl Borbor Torres
Licencia Profesional
FNC. 10.981



Carlos Limónes Borbor
Licencia Profesional
RNC. 2790

30 de Abril del 2013

UNICENTRO TURISTICO JABUCAM S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

(Expresado en dólares)

ACTIVOS		2012	2011
ACTIVOS CORRIENTES:			
Bancos	C	731,841.74	679,218.58
Cuentas por cobrar	D	980,840.40	471,910.50
Inversiones Financieras	E	-	346,341.70
Pagos anticipados	F	18,497.39	18,106.33
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		1,731,281.73	1,417,596.31
INVERSIONES - ACCIONES EN COMPAÑÍAS	G	7,491,513.05	7,421,584.87
PROPIEDADES Y EQUIPOS:			
Terrenos		3,787,416.38	15,514.90
Edificios		17,134,903.24	1,677,237.10
Instalaciones		-	23,587.64
Muebles y enseres		3,372.58	21,367.38
Maquinarias y equipos		1,442,929.00	1,566,899.84
Equipos de computación		4,330.94	7,221.79
Vehículos		94,705.36	35,705.36
		21,467,877.42	2,947,583.19
Contribuciones en curso		49,174.03	-
Retenidos de edificios		(22,577.01)	-
Reserva - Depreciación acumulada		(1,613,231.72)	(1,891,133.57)
TOTAL PROPIEDADES Y EQUIPOS	H	19,381,342.73	1,096,449.62
OTROS ACTIVOS		-	708,391.66
TOTAL		28,413,234.50	10,644,336.49

Ver notas a los estados financieros

(Expresado en dólares)

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

	2022	2021
PASIVOS CORRIENTES:		
Obligaciones financieras	-	1,304,376.03
Cuentas y documentos por pagar	373,609.83	160,082.29
Cuentas por pagar: comisiones relacionadas	-	85,644.19
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	373,609.83	1,530,102.51
IMPUESTO DIFERIDO	3,184,357.23	138,252.21
OBLIGACIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO	1,224,861.43	-
PRESTAMOS A ACCIONISTAS A LARGO PLAZO	286,245.54	-
TOTAL PASIVOS	5,068,916.00	1,768,374.72
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:		
Capital social	84,452.00	84,452.00
Aporte Factura Capitalización	1,100,000.00	1,100,000.00
Reserva por Revalorización	9,350,705.31	9,350,705.31
Reserva de capital	1,033,085.42	1,033,085.42
Resultados acumulados atribuibles NIF	14,313,826.01	-
Utilidades apropiadas	214,790.81	214,790.81
Utilidad (déficit) acumulada	748,448.00	992,596.20
TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	22,543,218.50	8,875,829.74
TOTAL	28,412,034.50	10,644,204.46

Ver notas a los estados financieros

UNICENTRO TURISTICO JABUCAM S.A.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresado en dólares)

	2012	2011
INGRESOS POR ARRENDOS	1,375,952.41	1,271,181.87
GAJOS OPERACIONALES		
MENOS: GASTOS GENERALES DE ADMINISTRACION	(1,231,996.88)	(115,728.80)
UTILIDAD en operaciones	143,955.53	1,155,453.07
OTROS INGRESOS (EGRESOS)	631,563.71	335,926.71
UTILIDAD antes de la provision para impuesto a la Renta	775,519.24	1,491,379.78
IMPUESTO A LA RENTA	(68,353.12)	(43,096.28)
INGRESOS POR IMPUESTO DIFERIDO	348,812.42	
UTILIDAD neta	1,055,978.54	1,448,283.50

Ver notas a los estados financieros

SINCENTRO TURISTICO JABUCAN S.A.

**ESTADO DE CAMBIO DEL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

(Expresado en dólares)

	Capital Social	Aporte para futuro aumento de capital	Revalorización de inversiones	Reserva de Capital	Utilidades apropiadas			Resultados acumulados después IMP	Superávit (pérdida) acumulado
					Reserva Legal	Reserva Estatutaria	Total		
Saldo al 31 de diciembre del 2011	84,032.80	1,100,000.00	5,395,705.31	3,037,085.47	34,337.05	668,463.78	714,780.81	-	347,366.22
Ajustes resultados anteriores	-	-	-	-	-	-	-	-	(22,823.79)
Ajustes por adopción NIIF	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por cobrar	-	-	-	-	-	-	-	(15,234.84)	-
Propiedad, Planta y Equipo	-	-	-	-	-	-	-	17,368,458.50	-
Supervisión Actividad	-	-	-	-	-	-	-	(317,839.82)	-
Impuesto Diferido	-	-	-	-	-	-	-	(1,184,357.23)	-
Impuesto por Impuesto Diferido	-	-	-	-	-	-	-	268,895.17	-
Utilidad neta del Ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	136,238.54
Saldo al 31 de diciembre del 2012	84,032.80	1,100,000.00	5,395,705.31	3,037,085.47	34,337.05	668,463.78	714,780.81	74,040,746.54	746,448.93

Del estado de resultados: Beneficios

UNICENTRO TURISTICO JABUCAM S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

(Expresado en dólares)

	2012	2011
Flujos de Efectivo por las actividades de operación		
Efectivo recibido de clientes	1.407.003,31	1.294.132,38
Efectivo pagado a proveedores y otros gastos	(1.216.363,33)	(917.966,20)
Efectivo neto (utilizado) producido por las actividades de operación	190.639,98	376.166,18
Flujos de Efectivo por las actividades de inversión		
Cuentas de activos fijos, neto de bajas y/o ventas	(1.444.463,54)	(19.213,32)
Inversiones - acciones en compañías	(77.845,18)	(16.875,03)
Efectivo neto utilizado por las actividades de inversión	(1.544.407,72)	(36.087,35)
Flujos de Efectivo por las actividades de financiamiento		
Obligaciones financieras Largo Plazo	1.324.883,42	-
Cuentas por pagar a largo plazo	(21.590,31)	-
Aportes para aumento de capital	-	-
Efectivo neto provisto en las actividades de financiamiento	1.346.473,94	-
Disminución neta del efectivo	52.723,18	320.279,84
Más efectivo al inicio del período	480.218,56	159.938,72
Efectivo al final del período	532.941,74	480.218,56

De acuerdo a los estados financieros

(Expresado en dólares)

CONCILIACIÓN DE LA PERDIDA NETA DEL EJERCICIO
DEL EFECTIVO NETO PROVISITO POR LAS ACTIVIDADES
DE OPERACIÓN:

	2012	2011
PERDIDA NETA DEL EJERCICIO	(24,402.78)	434,384.93
PLUS		
AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO AL EFECTIVO NETO PROVISITO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Amortizaciones	28,634.34	25,909.24
Depreciaciones	230,302.32	195,918.21
Impuesto a la renta	68,073.12	43,098.38
	326,999.78	364,925.83
CAMBIO EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:		
Cuentas por cobrar	(108,932.02)	32,701.49
Inversiones temporales	348,342.70	612,812.25
Pagos anticipados	(29,006.86)	(28,239.54)
Cargos diferidos	708,591.44	(708,591.44)
Obligaciones bancarias	(1,334,376.81)	8,148.82
Cuentas y documentos por pagar	112,947.54	(123,624.43)
Cuentas por pagar compañías relacionadas	225,581.25	-
	(51,851.76)	(122,443.87)
EFECTIVO NETO PROVISITO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	301,656.80	356,347.19

ver notas a los estados financieros