

UNICENTRO TURISTICO JABUCAM S.A.

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1992

I N D I C E:

Informe de los auditores independientes

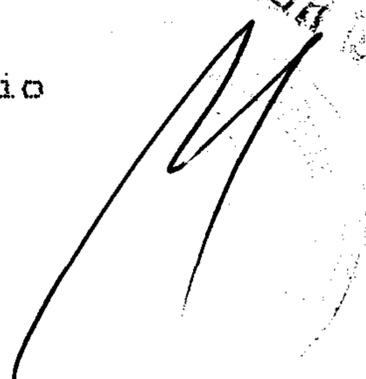
Balance General

Estado de Resultados

Estado de Evolución del Patrimonio

Notas a los Estados Financieros

10 ABR 1993

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains the date "10 ABR 1993" at the top and some illegible text below it.



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de

UNICENTRO TURISTICO JABUCAM S.A. ✓

3079
91-7 2.992' 444.643 =
9305-07
Jag

- 1.- Hemos auditado el balance general de UNICENTRO TURISTICO JABUCAM S.A. al 31 de Diciembre de 1992, y los correspondientes estados de resultados y de evolución del patrimonio de los accionistas 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 esos estados financieros en base a nuestra auditoría.
- 2.- Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que la auditoría sea diseñada y ejecutada para obtener seguridad razonable de si los estados financieros están libres de errores importantes. La auditoría incluye el examen, mediante pruebas, de la evidencia que respalda las cifras y revelaciones de los estados financieros. La auditoría también requiere la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones importantes hechas por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Creemos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para nuestra opinión.
- 3.- En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de UNICENTRO TURISTICO JABUCAM S.A. al 31 de Diciembre de 1992 y los resultados de sus operaciones por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados promulgados por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.



- 4.- Como se describe en la Nota B a los estados financieros, en 1992 la Compañía aplicó las disposiciones contenidas en el Reglamento de Corrección Monetaria y en consecuencia, cambió el método de valuación de las cuentas: propiedades y equipos, inversiones - acciones, deuda a largo plazo, y patrimonio de los accionistas.
- 5.- Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias correspondientes al año terminado al 31 de Diciembre de 1992 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

Juan Domínguez Palacios

Juan Domínguez Palacios
PRESIDENTE
No. de Licencia
Profesional: 22.220

25 de Marzo de 1993

UNICENTRO TURISTICO JABUCAM S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1992

(expresado en sucres)

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES:

Caja y Bancos	128.642.448
Cuentas por Cobrar	134.487.719
Gastos pagados por adelantado	<u>19.500.000</u>

TOTAL ACTIVOS CORRIENTES 282.630.167

CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO 612.059.336

INVERSIONES - ACCIONES EN COMPANIAS 8.293.340

PROPIEDADES Y EQUIPOS:

Terrenos, edificios e instalaciones	2.888.327.908
Maquinarias	1.582.729.378
Muebles y Enseres y equipos de oficina	927.551.329
Vehiculos	<u>164.292.035</u>
	5.562.900.650
Depreciación Acumulada	<u>(2.918.815.010)</u>
	2.644.085.640
En tránsito	<u>704.937</u>

TOTAL PROPIEDADES Y EQUIPOS 2.644.790.577

CARGOS DIFERIDOS Y OTROS ACTIVOS 726.851.296

T O T A L 4.274.624.716
=====

Ver notas a los estados financieros

(expresado en sucres)

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

PASIVOS CORRIENTES:

Cuentas y documentos por Pagar	1.453.889.463
Porción corriente de la deuda a largo plazo	<u>6.513.833</u>

TOTAL PASIVOS CORRIENTES 1.460.403.296

DEUDA A LARGO PLAZO, menos porción corriente 941.677.968

TOTAL DE PASIVOS 2.402.081.264

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

Capital social	87.000.000
Reserva por revalorización del patrimonio	2.294.639.203
Reexpresión monetaria diferida	(735.730.386)
Utilidades apropiadas	130.238.307
Utilidades no apropiadas	<u>96.396.328</u>

TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS 1.872.543.452

T O T A L 4.274.624.716
=====

UNICENTRO TURISTICO JABUCAM S.A.

ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1992

(expresado en sucres)

INGRESOS POR ARRIENDOS	1.243.140.537
MENOS - GASTOS GENERALES Y DE ADMINISTRACION	<u>929.690.734</u>
Utilidad en operaciones	<u>313.449.803</u>
OTROS EGRESOS (INGRESOS):	
Gastos financieros	8.130.140
Amortización de cargos diferidos	118.440.690
Otros, neto	<u>58.350.536</u>
	<u>184.921.366</u>
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	128.528.437
IMPUESTO A LA RENTA	<u>32.132.109</u>
Utilidad neta	<u>96.396.328</u> =====

Ver notas a los estados financieros

UNICENTRO TURISTICO JABUCAM S. A.

**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1992**

(expresado en sucres)

	Capital en Acciones	Reserva por Revalorización del patrimonio	Reexpresión Monetaria Diferida	Utilidades		Apropiadas		Utilidades no apropiadas
				Reserva Total	Reserva Legal	Reserva Facultativa		
Saldos al 31 de diciembre de 1991	87.000.000	1.357.871.323	-	64.698.454	6.991.744	57.706.710	67.598.553	
Apropiaciones	-	-	-	67.598.553	6.759.855	60.838.698	(67.598.553)	
Pago de multas tributarias	-	-	-	(2.058.700)	-	(2.058.700)	-	
Reexpresión monetaria:								
- Inversiones - acciones	-	-	3.233.340	-	-	-	-	
- Propiedades y equipos	-	-	512.596.664	-	-	-	-	
- Deuda a largo plazo	-	-	(272.250.000)	-	-	-	-	
- Patrimonio de los accionistas	-	979.310.390	(979.310.390)	-	-	-	-	
- Ajuste año 1991	-	(42.542.510)	-	-	-	-	-	
Utilidad neta	-	-	-	-	-	-	96.396.328	
Saldos al 31 de di- ciembre de 1992	87.000.000	2.294.639.203	(735.730.386)	130.238.307	13.751.599	116.486.708	96.396.328	

Ver notas a los estados financieros

UNICENTRO TURISTICO JABUCAM S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1992**

NOTA A.- OBJETIVO DE LA COMPAÑIA

La compañía fue constituida en 1.956 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 ecuatorianas.

NOTA B.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

BASES DE PRESENTACION DE ESTADOS FINANCIEROS.- Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, modificados parcialmente para el caso de: inversiones - acciones en compañías, propiedades y equipos, deuda a largo plazo, y patrimonio de los accionistas, según se explica más adelante, de acuerdo con las disposiciones contenidas en el Reglamento sobre aplicación del Sistema de Corrección Monetaria Integral de los Estados Financieros.

PROPIEDADES Y EQUIPOS.- Las propiedades y equipos se muestran al costo más el valor de las revalorizaciones efectuadas de conformidad con las disposiciones legales, menos la correspondiente depreciación acumulada. De acuerdo con las disposiciones en vigencia, informamos que, como parte del examen de los estados financieros adjuntos, los auditores independientes revisaron en términos generales la revalorización de las propiedades y equipos en sus aspectos significativos.

La revalorización del año 1992 de acuerdo con el Reglamento de Corrección Monetaria, se acreditó a la cuenta Reexpresión Monetaria Diferida. Las bases de revalorización que aplicó la Compañía sobre los bienes poseídos al 31 de diciembre de 1992, de conformidad con el citado reglamento, son:

- Los activos que se encontraban en propiedad de la Compañía al 31 de diciembre de 1991 y su correspondiente depreciación acumulada se revalorizaron aplicando al costo ajustado a esa fecha, el porcentaje de ajuste por inflación anual correspondiente a 1992 del 63.9 %.

- Los activos adquiridos durante el ejercicio y su correspondiente depreciación acumulada se ajustaron con bases en los porcentajes proporcionales correspondientes.
- La depreciación ha sido calculada sobre los valores contables originales más las revalorizaciones efectuadas usando el método de la línea recta de acuerdo con las siguientes vidas útiles estimadas:

	<u>Años</u>
Edificios e instalaciones	67 y 10
Maquinarias	5 y 10
Muebles y Enseres y equipos de oficina	10
Vehículos	5

CARGOS DIFERIDOS.- Corresponden a las pérdidas en cambio registradas hasta 1991, las que se amortizan siguiendo el método de la línea recta en diez años.

RESERVA POR REVALORIZACION DEL PATRIMONIO.- En 1992 registra los efectos de la corrección monetaria del patrimonio de los accionistas. El saldo de esta cuenta no puede distribuirse como utilidad pero puede ser capitalizado libre de impuesto a la renta.

NOTA C.- CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre de 1992, la cuenta Caja y Bancos se detalla así:

Caja		119.215.506
Bancos:		
Sociedad General de Crédito S.A.	5.939.320	
Pacífico S.A.	3.353.062	
Filanbanco S.A.	<u>134.560</u>	<u>9.426.942</u>
		128.642.448
		=====

NOTA D.- CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 1992, las cuentas por cobrar consistían en:

Corto plazo:

Arriendos por Cobrar	14.197.000
Crédito fiscal por impto. retenido en la fuente	32.189.711
Otras	<u>88.101.008</u>
	134.487.719
	=====

Largo plazo:

Compañías afiliadas	
Predios y Construcciones S.A. (PRECONSA)	611.016.598
Otras	<u>1.042.738</u>
	612.059.336
	=====

NOTA E.- INVERSIONES - ACCIONES EN COMPAÑIAS

Al 31 de diciembre de 1992, las inversiones - acciones en compañías consistían en:

<u>COMPAÑIAS</u>	<u>INVERSIONES</u>	<u>PARTICIPACION EN EL PATRIMONIO PORCENTAJE</u>	<u>VALOR</u>
Predios y Construcciones S. A.	4.031.940	51	92.101.918 (a)
Cadena La Gaviota S. A.	3.769.700	46	30.128.191 (b)
Karabú Turismo C. A.	<u>491.700</u>	3	27.139.392 (a)
	8.293.340		
	=====		

(a) cifras auditadas

(b) cifras no auditadas

NOTA F.- PROPIEDADES Y EQUIPOS

El movimiento de las cuentas Propiedades y equipos durante el año 1992 se detalla a continuación:

	<u>SALDOS AL 1o. ENERO DE 1992</u>	<u>ADICIONES Y TRANSFERENCIAS</u>	<u>AJUSTES Y BAJAS</u>	<u>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 1992</u>
Costos históricos:				
Terrenos, edificios e instalaciones	1.999.046.894	294.170.034	477.105.970	1.816.110.958
Maquinarias	689.318.856	267.198.151	33.199.584	923.317.423
Muebles y enseres y equipos de oficina	516.721.215	175.288.970	301.157.106	390.853.079
Vehículos	<u>23.604.220</u>	<u>110.576.541</u>	<u>1.999.999</u>	<u>132.180.762</u>
	3.228.691.185	847.233.696	813.462.659	3.262.462.222
Depreciación acumulada	(1.624.606.692)	(338.536.026)	(568.333.714)	(1.394.809.004)
En tránsito	-	<u>704.937</u>	-	<u>704.937</u>
Total costo, neto	<u>1.604.084.493</u>	<u>509.402.607</u>	<u>245.128.945</u>	<u>1.868.358.155</u>
Corrección Monetaria:				
Terrenos, edificios e instalaciones	1.282.522.459	393.217.499	603.523.008	1.072.216.950
Maquinarias	927.432.074	456.082.314	724.102.433	659.411.955
Muebles y enseres y equipos de oficina	812.450.332	231.588.473	507.340.555	536.698.250
Vehículos	<u>11.226.966</u>	<u>31.531.672</u>	<u>10.647.365</u>	<u>32.111.273</u>
	3.033.631.831	1.112.419.958	1.845.613.361	2.300.438.428
Depreciación acumulada	(2.751.748.046)	(599.823.274)	(1.827.565.334)	(1.524.006.006)
Total Corrección monetaria	<u>281.883.785</u>	<u>512.596.684</u>	<u>18.048.027</u>	<u>776.432.422</u>
Propiedades y equipos, neto	<u>1.885.968.278</u>	<u>1.021.999.271</u>	<u>263.176.972</u>	<u>2.644.790.577</u>

NOTA G.- CARGOS DIFERIDOS Y OTROS ACTIVOS

Al 31 de Diciembre de 1992, los cargos diferidos y otros activos consistían en:

Pérdidas en cambio, neto de amortización acumulada de S/.473.349.881	721.508.863
Seguros pagados por adelantado	3.517.471
Otros	<u>1.824.962</u>
	726.851.296 =====

NOTA H.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre de 1992, las cuentas y documentos por pagar consistían en:

Compañías afiliadas:

Pycca S. A.	67.464.536	
Karabú Turismo C. A.	122.110.307	
Diplast Cia. Ltda.	32.000.000	
Otras	<u>46.152.603</u>	267.727.446

Accionistas:

Sr. José Antón Díaz	61.686.875	
Sr. Henry Raad Antón	34.908.599	
Sr. Roberto Jalil Loor	68.278.212	
Sr. Miguel Reshuan Antón	67.152.364	
Sr. Roberto Hanze Salem	68.956.440	
Sr. José Antón Bucaram	49.248.605	
Sr. Roberto Bitar Mahuad	68.035.963	
Sr. Jorge Fayad Antón	71.423.092	
Sr. Carlos López Cicenio	63.784.880	
Sra. María Antón de Hanze	99.257.513	
Sra. Violeta Bucaram de Antón	59.722.739	
Sra. Patricia Antón de Kronfle	64.690.064	
Otros	<u>3.720.688</u>	780.866.034
Proveedores del exterior		322.687.596
Anticipos de clientes		17.000.500
Otras		<u>65.607.887</u>
		<u>1.453.889.463</u>
		=====

NOTA I.- DEUDA A LARGO PLAZO

Al 31 de Diciembre de 1992, la deuda a largo plazo consistía en:

Republic National Bank of Miami	923.000.000
Banco Sociedad General de Crédito S.A.	<u>25.191.801</u>
	948.191.801
Menos - Porción corriente	<u>6.513.833</u>
	941.677.968
	=====

NOTA J.- IMPUESTO A LA RENTA

La provisión para impuesto a la renta por el año 1992, ha sido calculada aplicando la tasa del 25% (sobre las utilidades gravables de la Compañía).

La Compañía ha sido fiscalizada hasta el año 1991 inclusive. El año 1992 se encuentra abierto a revisión.

NOTA K.- 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 ésta reserva llegue al 50 % del capital. 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 L.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 1992 y la fecha de preparación de estos estados financieros (25 de Marzo de 1993) no se produjeron eventos que en la opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.