

“UNICENTRO TURISTICO JABUCAM S.A.”

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**Sobre los estados financieros
Cortados al 31 de diciembre del 2000**

3079

“UNICENTRO TURISTICO JABUCAM S.A.”

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

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.
BOYACA 1205 Y 9 DE OCTUBRE
TELEFONO: 327-950 - FAX: 323-251
P.O. BOX 09-01-0919
E.MAIL: clmones@pika.com.ec
GUAYAQUIL - ECUADOR

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de:

“UNICENTRO TURISTICO JABUCAM S.A.”

1. Hemos auditado el balance general de adjunto “UNICENTRO TURISTICO JABUCAM S.A.”, al 31 de diciembre del 2000, 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 2000, 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: cimonos@pika.com.ec
GUAYAQUIL - ECUADOR

4. El país ha vivido una crisis generalizada del sistema bancario y financiero, incrementos de precios en el mercado interno y altas tasas de devaluación del sucre frente al dólar de los Estados Unidos de América. Estos factores han generado una marcada recesión económica y un alto incremento de las tasas de desempleo. En marzo 13 del 2000, el Congreso Nacional aprobó el proceso de dolarización de la economía, que establece como moneda del país el dólar de los Estados Unidos de América y fija para la conversión del sucre ecuatoriano el tipo de cambio del dólar de S/. 25.000, con lo que se espera un mayor control de la estabilidad monetaria y fortalecimiento del sistema financiero, que originen una recuperación global de la actividad económica del país. No es posible aún establecer íntegramente los efectos de los cambios introducidos y sus consecuencias, si los hubiere sobre la posición económica y financiera de la compañía y los resultados de sus operaciones futuras, por lo tanto los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando estas circunstancias de incertidumbre.

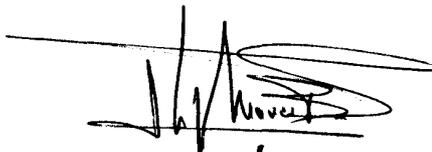
5. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias correspondiente al año terminado al 31 de diciembre del 2000 de "UNICENTRO TURISTICO JABUCAM S. A.", requerido por disposiciones vigentes, se emitirá por separado.

Planersec Cia. Ltda.

No. de Registro de la
Superintendencia de
Compañías: 227



Luis Proaño Sánchez
Licencia Profesional
RNC. 22280



Carlos Limones Borbor
Licencia Profesional
RNC. 2790

1 de febrero del 2001

"UNICENTRO TURISTICO JABUCAM S.A."

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

(Expresado en dólares)

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES:

Caja y Bancos	59,862.11
Cuentas por cobrar	227,284.27
Inventarios	2,097.50
Gastos pagados por adelantado	48,955.12

TOTAL ACTIVOS CORRIENTES 338,199.00

INVERSIONES - ACCIONES EN COMPAÑIAS

15,911.73

PROPIEDADES Y EQUIPOS:

Terrenos y edificios	1,396,477.92
Maquinarias y equipos	126,351.69
Muebles y enseres y equipos de oficina	261,707.64

1,784,537.25

Menos - Depreciación acumulada (850,749.06)

TOTAL PROPIEDADES Y EQUIPOS 933,788.19

TOTAL 1,287,898.92

Ver notas a los estados financieros

(Expresado en dólares)

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

PASIVOS CORRIENTES:

Cuentas y documentos por pagar	25,207.24
Pasivos acumulados	23,844.19

TOTAL PASIVOS CORRIENTES	49,051.43
---------------------------------	------------------

CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO	89,258.03
--------------------------------------	------------------

TOTAL PASIVOS	138,309.46
----------------------	-------------------

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

Capital social	3,480.00
Capital adicional	1,040,874.56
Utilidades apropiadas	82,379.57
Utilidades no apropiadas	22,855.33

TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	1,149,589.46
--	---------------------

TOTAL	1,287,898.92
--------------	---------------------

Ver notas a los estados financieros

"UNICENTRO TURISTICO JABUCAM S.A."

ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

(Expresado en dólares)

INGRESOS POR ARRIENDOS	344,532.73
MENOS - GASTOS GENERALES	(286,657.12)
Utilidad en operaciones	57,875.61
OTROS INGRESOS (EGRESOS)	
Resultado por exposición de inflación	(28,578.75)
Otros, neto	6,554.65
Utilidad antes de provisión para participación de trabajadores	35,851.51
PARTICIPACION DE TRABAJADORES	(5,377.73)
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	30,473.78
IMPUESTO A LA RENTA	(7,618.45)
Utilidad neta	22,855.33

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 2000**

(Expresado en dólares)

	Capital Social	Capital Adicional	Reserva por Revalorización del Patrimonio	Reexpresión Monetaria	Utilidades apropiadas			Utilidades no Apropriadas
					Total	Reserva Legal	Reserva Facultativa	
Saldos al 31 de diciembre de 1999	3,480.00	-	542,681.46	-	55,541.80	5,770.14	49,771.66	26,837.77
Transacciones del año:								
Ajustes años anteriores				(2,091.98)				
Apropiaciones	-	-	-	-	26,837.77	7,984.09	18,853.68	(26,837.77)
Ajuste por aplicación de NEC-17:								
* Propiedades y equipos	-	-	-	338,782.08	-	-	-	-
* Patrimonio de los accionistas	-	-	570,274.67	(408,771.67)	-	-	-	-
* Transferencia de reexpresión monetaria	-	(72,081.57)	-	72,081.57	-	-	-	-
* Transferencia de reserva por reval. del patrimonio	-	1,112,956.13	(1,112,956.13)	-	-	-	-	-
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	22,855.33
Saldos al 31 de diciembre del 2000	<u>3,480.00</u>	<u>1,040,874.56</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>82,379.57</u>	<u>13,754.23</u>	<u>68,625.34</u>	<u>22,855.33</u>

Ver notas a los estados financieros

"UNICENTRO TURISTICO JABUCAM S.A."

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

(Expresado en dólares)

Flujo de Efectivo por las actividades de operación:

Efectivo recibido de clientes	198,448.76
Cancelación del Impuesto a la Renta 1999	(3,725.01)
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros gastos	(183,565.24)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>11,158.51</u>

Flujo de Efectivo por las actividades de inversión:

Compras de activos fijos, neto de bajas y/o ventas	(18,740.90)
Efectivo neto utilizado por las actividades de inversión	<u>(18,740.90)</u>

Flujos de Efectivo por las actividades de financiamiento:

Cuentas por pagar a largo plazo	31,025.42
Efectivo neto provisto en las actividades de financiamiento	<u>31,025.42</u>
Aumento neto en efectivo	23,443.03
Más - efectivo al inicio del periodo	36,419.08
Efectivo al final del periodo	<u><u>59,862.11</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 OPERACION.**

UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	<u>22,855.33</u>
<u>Más:</u>	
AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO AL EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:	
Amortizaciones	6,445.28
Depreciaciones	103,228.09
Provisión cuentas incobrables	348.46
Resultado por exposición a la inflación	28,578.75
	<u>138,600.58</u>
•CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:	
Aumento en cuentas por cobrar	(146,083.97)
Disminución en inventarios	2,384.96
Aumento en gastos pagados por adelantado	(37,738.00)
Aumento en cuentas y documentos por pagar	15,598.63
Aumento en pasivos acumulados	15,540.97
	<u>(150,297.40)</u>
EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION	<u><u>11,158.51</u></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 2000

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.

Los activos y pasivos monetarios como: caja y bancos, inventarios, cuentas por cobrar y por pagar, gastos pagados por adelantado, inversiones – acciones en compañías, pasivos acumulados, y cuentas por pagar a largo plazo; directamente se convirtieron en dólares utilizando el tipo de cambio de S/. 25.000 por US\$ 1.00.

En el caso de los activos y pasivos no monetarios y patrimonio, como: propiedades y equipos y patrimonio de los accionistas, expresados en sucres al 31 de marzo del 2000 fueron corregidos aplicando al valor del activo y pasivo no monetario y patrimonio reexpresados al 31 de diciembre de 1999 el efecto de inflación correspondiente al primer trimestre del año 2000.

Los activos y pasivos no monetarios y patrimonio, corregidos en sucres al 31 de marzo del 2000 fueron ajustados aplicando el índice especial de corrección de brecha (variación acumulada de la diferencia entre las tasas de inflación y devaluación) por el período comprendido entre el 31 de diciembre de 1991 o fecha de origen (en caso de ser posterior) y el 31 de marzo del 2000.

Los activos y pasivos no monetarios y patrimonio ajustados por corrección monetaria y por el índice especial de corrección de brecha fueron convertidos a dólares de los Estados Unidos de América utilizando el tipo de cambio de S/. 25.000 por US\$ 1.00.

La ganancia o pérdida por exposición a la inflación y aquella que se origina por la aplicación del índice especial de corrección de brecha, correspondiente al primer trimestre del año 2000, fueron incluidas en los resultados del año en la cuenta Resultados por Exposición a la Inflación, REI. La ganancia o pérdida por la aplicación del índice especial de corrección de brecha hasta el 31 de diciembre de 1999 fue registrada directamente en el patrimonio.

Los estados de resultados y de flujos de efectivo por el período comprendido entre el 1 de enero del 2000 al 31 de marzo del 2000, y por el año terminado el 31 de diciembre de 1999, no están sujetos a los procedimientos establecidos en dicha norma.

La compañía efectuó un ajuste no contable a los saldos de los estados financieros al 31 de diciembre de 1999 para convertirlos de Sucres a Dólares de los E.U.A. utilizando los procedimientos de la NEC No. 17 (Nota 2), con el propósito de cumplir con la elaboración del estado de evolución del patrimonio y del estado de flujo de efectivo.

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. 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 dolarización de las propiedades y equipos en sus aspectos significativos.

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>
Edificios	20 y 10
Maquinarias y equipos	5 y 10
Muebles y enseres y equipos de oficina	10 y 5

RESERVA POR REVALORIZACION DEL PATRIMONIO Y REEXPRESION MONETARIA.- En el año 2000 se registró el efecto de dolarización de los activos no monetarios y del patrimonio de los accionistas a la Reexpresión Monetaria y Reserva por Revalorización del Patrimonio, respectivamente.

Los saldos de estas cuentas fueron transferidos a la cuenta **Capital Adicional**.

NOTA C.- CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2000, la cuenta caja y bancos se detalla así:

Caja		US\$	11,298.41
Bancos:			
Filanbanco S.A.	23,806.33		
Guayaquil S.A.	7,745.96		
Pacífico C.A.	316.08		
Pichincha C.A.	16,695.33		
			<u>48,563.70</u>
		US\$	<u>59,862.11</u>

NOTA D.- CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2000, las cuentas por cobrar consistían en:

Compañías relacionadas	US\$	160,932.09	
Arriendos por cobrar		<u>34,846.12</u>	195,778.21
Menos – reserva para cuentas incobrables			<u>(348.46)</u>
			195,429.75
Crédito fiscal			3,050.05
Otras			<u>28,804.47</u>
	US\$		<u>227,284.27</u>

Las cuentas por cobrar con compañías relacionadas que originaron cuentas de resultado, se efectuaron en términos equiparables a otras de igual especie realizadas con terceros.

NOTA E.- INVERSIONES - ACCIONES EN COMPAÑÍAS

Al 31 de diciembre del 2000, las inversiones - acciones en compañías consistían en:

PARTICIPACION EN EL PATRIMONIO

<u>COMPAÑÍA</u>	<u>INVERSIONES</u>	<u>PORCENTAJE</u>	<u>VALOR</u>
“PREDIOS Y CONSTRUCCIONES S. A. (PRECONSA).”	US\$. 1,182.85	51	148,647.05 (a)
KARABU TURISMO C.A.	144.25	46	348,349.37 (a)
CADENA “LA GAVIOTA S.A.”	759.69	25	11,459.29 (b)
ELECTROQUIL S.A.	20.50	-	- (c)
HOTEL “LA LAGUNA S.A.”	13,804.44	-	- (c)
	<u>US\$ 15,911.73</u>		

(a) Cifras auditadas

(b) Cifras no auditadas

(c) Cifras no disponibles

NOTA F.- PROPIEDADES Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre del 2000, las propiedades y equipos consistían en:

	Saldos al 1 de Enero del 2000	Adiciones	Ajustes Y Retiros	Aplicación Nec - 17	Saldos al 31 de Diciembre del 2000
Terrenos y edificios US\$	832,015.65	2,886.63	(12,827.33)	574,402.97	1,396,477.92
Maquinarias y equipos	75,173.52	15,472.27	(25,600.90)	61,306.80	126,351.69
Muebles y enseres y equipos de oficina	150,725.76	382.00	(13,438.64)	124,038.52	261,707.64
Vehículos	28,205.06	-	(28,205.06)	-	-
	<u>1,086,119.99</u>	<u>18,740.90</u>	<u>(80,071.93)</u>	<u>759,748.29</u>	<u>1,784,537.25</u>
Depreciación acumulada	(520,855.94)	(109,656.33)	80,054.92	(300,291.71)	(850,749.06)
Total Propiedades y Equipos neto US\$	<u>565,264.05</u>	<u>(90,915.43)</u>	<u>(17.01)</u>	<u>459,456.58</u>	<u>933,788.19</u>

NOTA G.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2000, las cuentas y documentos por pagar consistían en:

Documentos por pagar	US\$	7,466.00
Anticipos de clientes		6,458.29
Otras		11,282.95
	US\$	<u>25,207.24</u>

NOTA H.- CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2000, las cuentas por pagar a largo plazo consistían en:

Accionistas	US\$	74,314.63
Compañías relacionadas		14,943.40
	US\$	<u>89,258.03</u>

Las cuentas por pagar a largo plazo, representan entregas de valores para la compra de propiedades y equipos, las mismas que no tienen fecha específica de vencimiento y no devengan ningún tipo de interés a cargo de la compañía.

NOTA I.- IMPUESTO A LA RENTA

La provisión para impuesto a la renta por el año 2000 ha sido calculada aplicando la tasa del 25% (sobre las utilidades gravables de la compañía).

La compañía ha sido fiscalizada hasta el año 1996. Los años 1997, 1998, 1999 y 2000 se encuentran abiertos a revisión.

NOTA J.- 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 K.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2000 y la fecha de preparación de estos estados financieros (1 de febrero del 2001) no se produjeron eventos que en la opinión de la administración de la compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.