

UNICENTRO TURISTICO JABUCAM S.A.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**Sobre los estados financieros
Cortados al 31 de Diciembre del 2003**

UNICENTRO TURISTICO JABUCAM S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003**

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.



03 MAY 2004

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: climones@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 adjunto de **“UNICENTRO TURISTICO JABUCAM S.A.”**, al 31 de diciembre del 2003, 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 2003, 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.

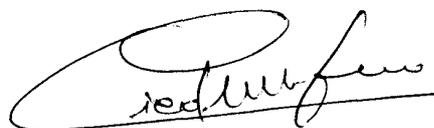
**PLANESEC
AUDITORES INDEPENDIENTES**

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: climones@pika.com.ec
GUAYAQUIL - ECUADOR

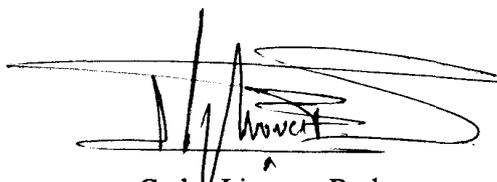
4. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias correspondiente al año terminado al 31 de diciembre del 2003 de **"UNICENTRO TURISTICO JABUCAM S. A."**, requerido por disposiciones vigentes, se emitirá por separado.

Plamerec Cia. Ltda.

No. de Registro de la
Superintendencia de
Compañías: 227



Piedad Vera Franco
Licencia Profesional
FNC. 23348



Carlos Limones Borbor
Licencia Profesional
RNC. 2790

16 de abril del 2004

UNICENTRO TURISTICO JABUCAM S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

(Expresado en dólares)

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES:

Caja y Bancos	49,528.17
Cuentas por Cobrar	483,114.33
Inventarios	22,771.63
Pagos Anticipados	49,138.05

TOTAL ACTIVOS CORRIENTES 604,552.18

INVERSIONES - ACCIONES EN COMPAÑIAS 276,421.89

PROPIEDADES Y EQUIPOS:

Terrenos y edificios	1,439,150.51
Maquinarias y equipos	391,336.00
Muebles y enseres y equipos de computación	281,858.64

2,112,345.15

Menos - Depreciación acumulada (1,195,877.84)

TOTAL PROPIEDADES Y EQUIPOS 916,467.31

TOTAL 1,797,441.38

Ver notas a los estados financieros

(Expresado en dólares)

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

PASIVOS CORRIENTES:

Cuentas y documentos por pagar	74,039.27
Pasivos acumulados	42,495.73

TOTAL PASIVOS CORRIENTES	116,535.00
---------------------------------	-------------------

CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO	29,942.52
--------------------------------------	------------------

TOTAL PASIVOS	146,477.52
----------------------	-------------------

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

Capital social	3,480.00
Reserva de Capital	1,033,085.42
Utilidades apropiadas	429,088.39
Utilidades no apropiadas	185,310.05

TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	1,650,963.86
--	---------------------

TOTAL	1,797,441.38
--------------	---------------------

Ver notas a los estados financieros

UNICENTRO TURISTICO JABUCAM S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003**

(Expresado en dólares)

INGRESOS POR ARRIENDOS	830,041.40
MENOS - GASTOS GENERALES	(702,752.62)
	<hr/>
Utilidad en operaciones	127,288.78
OTROS INGRESOS (EGRESOS), neto	115,553.74
	<hr/>
Utilidad antes de provisión para participación de trabajadores	242,842.52
PARTICIPACION DE TRABAJADORES	(36,426.38)
	<hr/>
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	206,416.14
IMPUESTO A LA RENTA	(21,106.09)
	<hr/>
Utilidad neta	185,310.05
	<hr/> <hr/>

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 2003**

(Expresado en dólares)

	Capital Social	Reserva de Capital	Utilidades apropiadas			Utilidades no Apropiadas
			Reserva Legal	Reserva Facultativa	Total	
Saldos al 31 de diciembre del 2002	3,480.00	1,033,085.42	16,907.68	256,134.68	273,042.36	156,201.27
Transacciones del año:						
Apropiaciones	-	-	15,620.13	140,425.90	156,046.03	(156,201.27)
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	-	185,310.05
Saldos al 31 de diciembre del 2003	<u>3,480.00</u>	<u>1,033,085.42</u>	<u>32,527.81</u>	<u>396,560.58</u>	<u>429,088.39</u>	<u>185,310.05</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 2003

(Expresado en dólares)

Flujo de Efectivo por las actividades de operación:

Efectivo recibido de clientes	740,214.03
Cancelación del 15% de participación y 25% de impuesto a la renta	(61,207.31)
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros gastos	(497,488.18)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>181,518.54</u>

Flujo de Efectivo por las actividades de inversión:

Inversiones en Compañías	56.98
Compras de activos fijos, neto de bajas y/o ventas	(200,878.68)
Efectivo neto utilizado por las actividades de inversión	<u>(200,821.70)</u>

Flujos de Efectivo por las actividades de financiamiento:

Cuentas por pagar a largo plazo	(10,460.61)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	<u>(10,460.61)</u>
Disminución neta en efectivo	(29,763.77)
Más - efectivo al inicio del periodo	79,291.94
Efectivo al final del periodo	<u><u>49,528.17</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 185,310.05

Más:

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

Amortización	53,323.03
Depreciaciones	107,051.98
Participación de trabajadores e impuesto a la renta	57,532.46
	<u>217,907.47</u>

CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:

Aumento en cuentas por cobrar	(89,827.37)
Aumento en inventarios	(13,226.20)
Aumento en gastos pagados por adelantado	(45,750.13)
Disminución en cuentas y documentos por pagar	(12,742.82)
Disminución en pasivos acumulados	(60,152.46)
	<u>(221,698.98)</u>

**EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES
DE OPERACION** 181,518.54

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 2003

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 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	10
Muebles y enseres y equipos de oficina	10

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 2003, la cuenta caja y bancos se detalla así:

Caja:		US\$	14,193.24
Bancos:			
Guayaquil S.A.	33,962.55		
Bolivariano C.A.	<u>1,372.38</u>		<u>35,334.93</u>
		US\$	<u>49,528.17</u>

NOTA D.- CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2003, las cuentas por cobrar consistían en:

Compañías relacionadas	US\$	161,737.09	
Arriendos por cobrar		<u>108,076.01</u>	269,813.10
Menos – reserva para cuentas incobrables			<u>(1,338.58)</u>
			268,474.52
Valores por liquidar			68,457.05
Otras			<u>146,182.76</u>
	US\$		<u>483,114.33</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.

Durante el año 2003, el movimiento de la provisión para cuentas incobrables fue el siguiente:

Saldo al 1 de Enero del 2003		1,338.58
Provisión del año		-
Castigos		-
Saldo al 31 de Diciembre del 2003	US\$	<u>1,338.58</u>

NOTA E.- PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2003, los pagos anticipados consistían en:

Compañías de Seguro Rocafuerte S.A.		US\$	7,812.58
Atlas Compañías de Seguro S.A.			3,886.54
Ecuatoriano Suiza S.A.			10,024.28
Crédito Tributario:			
Impuestos Retenidos	15,541.73		
Anticipo de impuesto a la renta	<u>11,872.92</u>		<u>27,414.65</u>
		US\$	<u>49,138.05</u>

NOTA F.- INVERSIONES – ACCIONES EN COMPAÑÍAS

Al 31 de diciembre del 2003, 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	151,623.56 (a)
KARABU TURISMO C.A.	144.25	46	421,646.29 (a)
CADENA LA GAVIOTA S.A.	1,000.00	25	12,447.99 (b)
ELECTROQUIL S.A.	20.50	-	- (c)
HOTEL LA LAGUNA S.A.	37,606.43	-	- (c)
HOTEL ORO VERDE S.A. HOTVER	151,892.96	-	- (c)
O.V. HOTELERA MACHALA S.A.	84,517.92	-	- (c)
EMPRESA ELECTRICA DEL ECUADOR	56.98		(c)
	<u>US\$ 276,421.89</u>		

(a) Cifras auditadas

(b) Cifras no auditadas

(c) Cifras no disponibles

NOTA G.- PROPIEDADES Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre del 2003, las propiedades y equipos consistían en:

		<u>Saldos al 1 de Enero del 2003</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Transferencias</u>	<u>Saldos al 31 de Diciembre del 2003</u>
Terrenos y edificios, mejoras	US\$	1,404,809.86	34,340.65	-	1,439,150.51
Maquinarias y equipos		139,951.97	146,384.03	105,000.00	391,336.00
Muebles y Enseres y equipos de computación		261,707.64	20,151.00	-	281,858.64
		<u>1,806,469.47</u>	<u>200,875.68</u>	<u>105,000.00</u>	<u>2,112,345.15</u>
Depreciación Acumulada		<u>(1,088,825.86)</u>	<u>(107,051.98)</u>	<u>-</u>	<u>(1,195,877.84)</u>
		717,643.61	93,823.70	105,000.00	916,467.31
Construcciones en proceso		95,325.00	9,675.00	(105,000.00)	-
Total Propiedades y Equipos neto	US\$	<u>812,968.61</u>	<u>103,498.70</u>	<u>-</u>	<u>916,467.31</u>

NOTA H.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2003, las cuentas y documentos por pagar consistían en:

Documentos por Pagar	US\$	5,860.67
Impuestos fiscales:		
IVA cobrado en ventas		8,298.07
Retenciones en la fuente por pagar		2,096.89
Impuesto a la renta		<u>21,106.09</u>
Proveedores		32,267.46
Otras		4,410.10
	US\$	<u>74,039.27</u>

NOTA I.- CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2002, las cuentas por pagar a largo plazo consistían en:

Accionistas	US\$	28,677.20
Compañías relacionadas		<u>1,265.32</u>
	US\$	<u>29,942.52</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 J.- PASIVOS ACUMULADOS

El siguiente es el detalle del movimiento durante el año y los saldos al 31 de diciembre del 2003, en las cuentas de pasivos acumulados.

	SALDOS AL 1 DE ENERO DEL 2003	PROVISIONES	PAGOS Y/O UTILIZACIONES	SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003
Beneficios sociales	<u>70,036.91</u>	<u>60,020.66</u>	<u>(87,561.84)</u>	<u>42,495.73</u>

NOTA K.- IMPUESTO A LA RENTA

La provisión para impuesto a la renta por el año 2003, ha sido calculada aplicando las tasas del 15% sobre el monto de US\$ 81,173.10, que será reinvertido en capital de trabajo y el 25% sobre el valor restante (sobre las utilidades gravables de la compañía).

La compañía ha sido fiscalizada hasta el año 1996. Los años 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002 y 2003 se encuentran abiertos a revisión.

NOTA L.- 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 M.- TRANSACCIONES CON COMPAÑIAS Y PARTES RELACIONADAS

Las principales transacciones celebradas con compañías y partes relacionadas, por el año terminado al 31 de diciembre del 2003 corresponden a:

Servicios prestados cobrados:	
"Predios y Construcciones S. A. (PRECONSA)"	10,290.32
El Telégrafo C. A.	17,926.55
Servi Util Cía. Ltda.	1,664.62
Cadena La Gaviota S. A.	843.91
Inmobiliaria Sibelta S. A.	1,926.40
Dinámica S. A.	968.45
Compras de Productos Terminados:	
Pycca S.A.	85,754.75

Estas transacciones se efectuaron en términos equiparables a otras de igual especie realizadas con terceros.

NOTA N.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2003 y la fecha de preparación de estos estados financieros (16 de abril del 2004) no se produjeron eventos que en la opinión de la administración de la compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros. De acuerdo a nuestra revisión, la compañía no ha incurrido en el incumplimiento de las normas sobre derechos de autor, que trata la ley de propiedad intelectual vigente.