

UNICENTRO TURISTICO JABUCAM S.A.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**Sobre los estados financieros
Cortados al 31 de Diciembre del 2004**

3079



UNICENTRO TURISTICO JABUCAM S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004**

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: 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 2004, 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 2004, 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

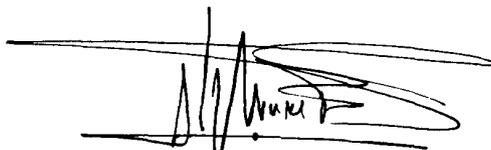
4. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias correspondiente al año terminado al 31 de diciembre del 2004 de "UNICENTRO TURISTICO JABUCAM S. A.", requerido por disposiciones vigentes, se emitirá por separado.

Alamerc Co. Ltda.

No. de Registro de la
Superintendencia de
Compañías: 227



Piedad Vera Franco
Licencia Profesional
FNC. 23348



Carlos Limones Borbor
Licencia Profesional
RNC. 2790

4 de abril del 2005

UNICENTRO TURISTICO JABUCAM S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

(Expresado en dólares)

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES:

Caja y Bancos	175.238,23
Cuentas por Cobrar	437.018,09
Inventarios	1.063,08
Pagos Anticipados	23.988,85

TOTAL ACTIVOS CORRIENTES 637.308,25

CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO 40.795,94

INVERSIONES - ACCIONES EN COMPAÑIAS 1.143.188,44

PROPIEDADES Y EQUIPOS:

Terrenos y edificios	1.666.283,46
Maquinarias y equipos	515.144,45
Muebles y enseres y equipos de computación	283.761,45

2.465.189,36

Menos - Depreciación acumulada (1.270.516,74)

TOTAL PROPIEDADES Y EQUIPOS 1.194.672,62

TOTAL 3.015.965,25

Ver notas a los estados financieros

(Expresado en dólares)

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

PASIVOS CORRIENTES:

Cuentas y documentos por pagar	106.043,62
Porción corriente deuda a largo plazo	145.173,62
Pasivos acumulados	114.582,46
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	365.799,70

CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO

871.412,50

TOTAL PASIVOS

1.237.212,20

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

Capital social	84.653,10
Reserva de Capital	1.033.085,42
Utilidades apropiadas	533.225,45
Utilidades no apropiadas	127.789,08

TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

1.778.753,05

TOTAL

3.015.965,25

Ver notas a los estados financieros

UNICENTRO TURISTICO JABUCAM S.A.

ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

(Expresado en dólares)

INGRESOS POR ARRIENDOS	1.045.445,67
MENOS - GASTOS GENERALES	<u>(844.992,21)</u>
Utilidad antes de provisión para participación de trabajadores	200.453,46
PARTICIPACION DE TRABAJADORES	<u>(30.068,02)</u>
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	170.385,44
IMPUESTO A LA RENTA	<u>(42.596,36)</u>
Utilidad neta	<u><u>127.789,08</u></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 DEL 2004**

(Expresado en dólares)

	Capital Social	Aportes para futuro aumento de capital	Reserva de Capital	Utilidades apropiadas			Utilidades no apropiadas
				Reserva Legal	Reserva Facultativa	Total	
Saldos al 31 de diciembre del 2003	3.480,00	-	1.033.085,42	32.527,81	396.560,58	429.088,39	185.310,05
Transacciones del año:							
Apropiación de utilidades no distribuidas		81.172,99	-	9.019,23	95.117,83	104.137,06	(185.310,05)
Aumento de capital	81.173,10	(81.173,10)	-	-	-	-	-
Ajustes por regularización de saldos	-	0,11	-	-	-	-	-
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	-	-	127.789,08
Saldos al 31 de diciembre del 2004	84.653,10	-	1.033.085,42	41.547,04	491.678,41	533.225,45	127.789,08

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 2004**

(Expresado en dólares)

Flujo de efectivo por las actividades de operación:

Efectivo recibido de clientes	1.091.541,91
Cancelación del 15% de participación y 25% de impuesto a la renta	(57.532,47)
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros gastos	(660.200,42)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>373.809,02</u>

Flujo de efectivo por las actividades de inversión:

Inversiones - acciones en compañías	(866.766,55)
Compras de activos fijos, neto de bajas y/o ventas	(352.844,21)
Efectivo neto utilizado por las actividades de inversión	<u>(1.219.610,76)</u>

Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:

Cuentas por pagar a largo plazo	<u>971.511,80</u>
Efectivo neto provisto en las actividades de financiamiento	<u>971.511,80</u>
Aumento neta en efectivo	125.710,06
Más - efectivo al inicio del periodo	49.528,17
Efectivo al final del periodo	<u><u>175.238,23</u></u>

Ver notas a los estados financieros

OK

(Expresado en dólares)

**CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO
DEL EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES
DE OPERACION.**

UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO 127.789,08

Más:

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

Amortización	36.003,61
Depreciaciones	74.638,90
Participación de trabajadores e impuesto a la renta	72.664,38
	<u>183.306,89</u>

CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:

Aumento en pagos anticipados	(10.854,41)
Aumento en cuentas por cobrar a largo plazo	(40.795,94)
Aumento en cuentas por pagar	10.898,26
Aumento en pasivos acumulados	35.660,35
Disminución en cuentas por cobrar	46.096,24
Disminución en inventarios	21.708,55
	<u>62.713,05</u>

**EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES
DE OPERACION**

373.809,02

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 2004

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 computación	10 y 3

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 2004, la cuenta caja y bancos se detalla así:

Caja:		US\$	22.330,75
Bancos:			
Guayaquil S.A.	151.929,57		
Bolivariano C.A.	<u>977,91</u>		
		US\$	<u>152.907,48</u>
			<u>175.238,23</u>

NOTA D.- CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2004, las cuentas por cobrar consistían en:

Arriendos por cobrar		US\$	358.508,54
Menos – reserva para cuentas incobrables			<u>(1.338,58)</u>
			357.169,96
Crédito fiscal:			
Retención en la fuente del impuesto a la renta			30.360,86
Valores por liquidar			20.533,85
Fondo para mejoras edificio			<u>28.953,42</u>
		US\$	<u>437.018,09</u>

Durante el año 2004, la compañía no realizó provisión alguna que incremente el saldo de la cuenta reserva para cuentas incobrables; y tampoco castigó cartera vencida alguna.

NOTA E.- PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2004, los pagos anticipados consistían en:

Ecuatoriano Suiza S.A.		US\$	11.536,17
Compañías de Seguro Rocafuerte S.A.			7.656,58
Atlas Compañías de Seguro S.A.			4.615,08
Otros			<u>181,02</u>
		US\$	<u>23.988,85</u>

NOTA F.- CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2004, las cuentas por cobrar a largo plazo consistían en:

Compañías relacionadas:			
Edificios S.A.	US\$	3.302,49	US\$
Predios y Construcciones S.A. (PRECONSA)		<u>12.348,03</u>	15.650,52
Otras			25.145,42
			<u>US\$ 40.795,94</u>

NOTA G.- INVERSIONES – ACCIONES EN COMPAÑÍAS

Al 31 de diciembre del 2004, 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	406.861,75	(a)
Karabú Turismo C.A.	144.25	46	-	(b)
ElectroquiL S.A.	20.50	-	-	(b)
Hotel La Laguna S.A.	26.685.96	-	-	(b)
Hotel Oro Verde S.A. HOTVER	1.027.549,60	-	-	(b)
O.V. Hotelera Machala S.A.	87.605,28	-	-	(b)
	<u>US\$ 1.143.188,44</u>			

(a) Cifras auditadas

(b) Cifras no disponibles

NOTA H.- PROPIEDADES Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre del 2004, las propiedades y equipos consistían en:

		<u>Saldos al 1 de Enero del 2004</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldos al 31 de Diciembre del 2004</u>
Terrenos y edificios, mejoras	US\$	1.439.150,51	227.132,95	1.666.283,46
Maquinarias y equipos		391.336,00	123.808,45	515.144,45
Muebles y enseres y equipos de computación		281.858,64	1.902,81	283.761,45
		<u>2.112.345,15</u>	<u>352.844,21</u>	<u>2.465.189,36</u>
Depreciación Acumulada		<u>(1.195.877,84)</u>	<u>(74.638,90)</u>	<u>(1.270.516,74)</u>
Total Propiedades y equipos neto	US\$	<u><u>916.467,31</u></u>	<u><u>278.205,31</u></u>	<u><u>1.194.672,62</u></u>

NOTA I.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2004, las cuentas y documentos por pagar consistían en:

Cuentas por Pagar		US\$	22.137,28
Impuestos fiscales:			
IVA cobrado en ventas	22.289,26		
Retenciones en la fuente por pagar	5.383,26		
Impuesto a la renta	<u>42.596,36</u>		70.268,88
Proveedores			10.192,15
IESS por pagar			580,99
Otras			<u>2.864,32</u>
		US\$	<u>106.043,62</u>

NOTA J.- CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2004, las cuentas por pagar a largo plazo consistían en:

Mapel S.A.			
Varias operaciones con una tasa de interés del 10.50% con vencimientos hasta Dic, 30 del 2010.		US\$	963.289,88
Menos – porción corriente de la deuda a largo plazo			<u>(145.173,62)</u>
			818.116,26
Compañías relacionadas:			
Inmobiliaria Sibelta S.A.	6.936,85		
Prisa S.A.	26.685,96		
Otras	<u>2.912,14</u>		36.534,95
Otras			<u>16.761,29</u>
		US\$	<u>871.412,50</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 K.- PASIVOS ACUMULADOS

El siguiente es el detalle del movimiento durante el año y los saldos al 31 de diciembre del 2004, en las cuentas de pasivos acumulados.

	SALDOS AL 1 DE ENERO DEL 2004	PROVISIONES	PAGOS Y/O UTILIZACIONES	SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004
Beneficios sociales	42.495,73	56.830,24	(63.112,51)	36.213,46
Intereses por pagar	-	78.369,00	-	78.369,00
	<u>42.495,73</u>	<u>135.199,24</u>	<u>(63.112,51)</u>	<u>114.582,46</u>

NOTA L.- CONTINGENCIA

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. La compañía no ha sido fiscalizada en ningún periodo, pudiendo existir alguna interpretación, que ocasione que la Compañía tenga que realizar provisión alguna.

NOTA M.- 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 N.- AUMENTO DE CAPITAL

La Junta General de accionistas en sesión celebrada el 24 de marzo del 2004, acordó aumentar el capital en US\$ 81.172,00 mediante la capitalización de utilidades reinvertidas; con lo cual el capital suscrito y pagado asciende a US\$ 84.652,00. Dicho aumento fue aprobado por las autoridades respectivas el 1 de octubre del 2004, mediante resolución No. 04-G-DIC-000598 e inscrita en el Registro Mercantil el 17 de octubre del 2004.

NOTA Ñ.- TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

Las principales transacciones celebradas con compañías y partes relacionadas, por el año terminado al 31 de diciembre del 2004 corresponden a:

Edificios S.A.	3.302,49
Predios y Construcciones S.A. (PRECONSA)	12.348,03

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

NOTA O.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2004 y la fecha de preparación de estos estados financieros (4 de abril del 2005) no se produjeron eventos que en la opinión de la administración de la compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.