

UNICENTRO TURÍSTICO JABUCAM S.A.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Sobre los estados financieros
Cortados al 31 de Diciembre del 2005



UNICENTRO TURISTICO JABUCAM S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005**

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.



PLANESEC
AUDITORES INDEPENDIENTES

PLANIFICACION, ANALISIS Y ASESORIA CIA. LTDA.
BOYACA 1205 Y 9 DE OCTUBRE
TELEFONO: 327-950 - FAX : 323-251
E MAIL: climones@pika.com.ec
P.O. BOX 09-01-0919
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 2005, 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 auditorias.
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 2005, 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 2005 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



Piedad Vera Franco
Licencia Profesional
FNC. 23348



Carlos Limones Borbor
Licencia Profesional
RNC. 2790

4 de abril del 2006



UNICENTRO TURISTICO JABUCAM S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005

(Expresado en dólares)

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES:

Caja y Bancos	76.481,18
Cuentas por cobrar	415.019,44
Pagos anticipados	23.843,97

TOTAL ACTIVOS CORRIENTES 515.344,59

CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO 55.845,15

INVERSIONES - ACCIONES EN COMPAÑIAS 1.142.005,59

PROPIEDADES Y EQUIPOS:

Terrenos y edificios	1.511.051,29
Muebles y enseres e instalaciones	308.064,43
Maquinarias y equipos	556.145,41
Equipos de computación	83.560,85
Vehículos	60.353,72

2.519.175,70

Construcciones en Proceso 269.143,74

Menos - Depreciación acumulada (1.404.868,28)

TOTAL PROPIEDADES Y EQUIPOS 1.383.451,16

TOTAL 3.096.646,49

Ver notas a los estados financieros

(Expresado en dólares)

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

PASIVOS CORRIENTES:

Cuentas por pagar	144.332,59
Pasivos acumulados	169.373,75

TOTAL PASIVOS CORRIENTES 313.706,34

CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO 65.246,31

DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO 963.289,88

TOTAL PASIVOS 1.342.242,53

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

Capital social	84.653,10
Reserva de capital	1.033.085,42
Utilidades apropiadas	661.014,53
Utilidad (déficit) acumulado	(24.349,09)

TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS 1.754.403,96

TOTAL 3.096.646,49

Ver notas a los estados financieros

UNICENTRO TURISTICO JABUCAM S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005**

(Expresado en dólares)

INGRESOS POR ARRIENDOS	992.636,14
GASTOS OPERACIONALES	
MENOS - GASTOS GENERALES DE ADMINISTRACION	(925.414,60)
Utilidad en operaciones	<u>67.221,54</u>
OTROS INGRESOS (EGRESOS)	<u>(91.570,63)</u>
Pérdida neta	<u><u>(24.349,09)</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 2005**

(Expresado en dólares)

	Capital Social	Reserva de Capital	Utilidades apropiadas			Utilidad (déficit) acumulado
			Reserva Legal	Reserva Facultativa	Total	
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
Transacciones del año:						
Transferencia a Reserva legal y facultativa		-	12.778,91	115.010,17	127.789,08	(127.789,08)
Pérdida del ejercicio		-	-	-	-	(24.349,09)
Saldos al 31 de diciembre del 2005	84.653,10	1.033.085,42	54.325,95	606.688,58	661.014,53	(24.349,09)

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 2005

(Expresado en dólares)

Flujo de efectivo por las actividades de operación:

Efectivo recibido de clientes	1.014.634,79
Cancelación del 15% de participación y 25% de impuesto a la renta	(72.664,38)
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros gastos	(875.903,92)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>66.066,49</u>

Flujo de efectivo por las actividades de inversión:

Inversiones en acciones	1.182,85
Compras de activos fijos, neto de bajas y/o ventas	(323.130,08)
Efectivo neto utilizado por las actividades de inversión	<u>(321.947,23)</u>

Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:

Documentos por pagar a largo plazo	963.289,88
Cuentas por pagar a largo plazo	-806.166,19
Efectivo neto provisto en las actividades de financiamiento	<u>157.123,69</u>
Disminución neta en efectivo	(98.757,05)
Más - efectivo al inicio del periodo	175.238,23
Efectivo al final del periodo	<u>76.481,18</u>

Ver notas a los estados financieros

(Expresado en dólares)

**CONCILIACION DEL RESULTADO NETO DEL EJERCICIO
DEL EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES
DE OPERACION.**

PERDIDA NETA DEL EJERCICIO (24.349,09)

Más:

**AJUSTES PARA CONCILIAR EL RESULTADO NETO DEL
EJERCICIO AL EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS
ACTIVIDADES DE OPERACION:**

Amortización	41.400,63
Depreciaciones	134.351,54
	<u>175.752,17</u>

CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:

Aumento en cuentas por cobrar a largo plazo	(15.049,21)
Aumento en pagos anticipados	(41.255,75)
Aumento en cuentas por pagar	38.288,97
Aumento en pasivos acumulados	54.791,29
Disminución en cuentas por cobrar	21.998,65
Disminución en inventarios	1.063,08
Disminución en porción deuda a largo plazo	(145.173,62)
	<u>(85.336,59)</u>

**EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES
DE OPERACION** 66.066,49

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 2005

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
Muebles y enseres e instalaciones	10
Maquinarias y equipos	10
Equipos de computación	3
Vehículos	5

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 2005, la cuenta caja y bancos se detalla así:

Caja:		US\$	34.392,83
Bancos:			
Guayaquil S.A.	39.924,47		
Bolivariano C.A.	<u>2.163,88</u>		<u>42.088,35</u>
		US\$	<u>76.481,18</u>

NOTA D.- CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2005, las cuentas por cobrar consistían en:

Arriendos por cobrar		US\$	275.212,55
Menos - reserva para cuentas incobrables			<u>(1.338,58)</u>
			273.873,97
Crédito fiscal:			
Retención en la fuente del impuesto a la renta	32.189,46		
Impuesto al valor agregado	<u>6.061,82</u>		<u>38.251,28</u>
Otras			<u>102.894,19</u>
		US\$	<u>415.019,44</u>

NOTA E.- PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2005, los pagos anticipados consistían en:

Ecuatoriano Suiza S.A.		US\$	5.883,17
Compañías de Seguro Rocafuerte S.A.			9.520,09
Atlas Compañías de Seguro S.A.			2.187,43
La Unión Compañía Nacional de Seguros			2.496,26
Otros			<u>3.757,02</u>
		US\$	<u>23.843,97</u>

NOTA F.- CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2005, las cuentas por cobrar a largo plazo consistían en:

Compañías relacionadas:			
Predios y Construcciones S. A. (PRECONSA)	US\$	33.606,44	
Otras		<u>1.361,91</u>	<u>34.968,35</u>
Otras			<u>20.876,80</u>
		US\$	<u>55.845,15</u>

NOTA G.- INVERSIONES - ACCIONES EN COMPAÑÍAS

Al 31 de diciembre del 2005, las inversiones - acciones en compañías consistían en:

PARTICIPACION EN EL PATRIMONIO

<u>COMPAÑÍA</u>	<u>INVERSIONES</u>	<u>PORCENTAJE</u>	<u>VALOR</u>
Hotel Oro Verde S.A. HOTVER	US\$ 1.027.549,60	8,696	937.143,05 (a)
O.V. Hotelera Machala S.A.	87.605,28	8,167	136.914,44 (a)
Hotel La Laguna S.A.	26.685,96	14,378	459.752,88 (a)
Karabú Turismo C.A.	144,25	0,65	6.476,27 (a)
ElectroquiL S.A.	20,50	0.084	- (b)
	<u>US\$ 1.142.005,59</u>		

(a) Cifras no auditadas

(b) Cifras no disponibles

NOTA H.- PROPIEDADES Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre del 2005, las propiedades y equipos consistían en:

	<u>Saldos al 1 de Enero del 2005</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldos al 31 de Diciembre del 2005</u>
Terrenos, edificios	1.511.051,29	-	1.511.051,29
Muebles y enseres e instalaciones	200.200,60	107.863,83	308.064,43
Maquinarias y equipos	515.144,45	41.000,96	556.145,41
Equipos de computación	83.560,85	-	83.560,85
Vehículos	-	60.353,72	60.353,72
	<u>2.309.957,19</u>	<u>209.218,51</u>	<u>2.519.175,70</u>
Construcciones en proceso	155.232,17	113.911,57	269.143,74
Menos - Depreciación acumulada	<u>(1.270.516,74)</u>	<u>(134.351,54)</u>	<u>(1.404.868,28)</u>
Total propiedades y equipos	US\$ <u>1.194.672,62</u>	<u>188.778,54</u>	<u>1.383.451,16</u>

NOTA I.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2005, las cuentas y documentos por pagar consistían en:

Cuentas por Pagar		US\$	24.177,05
Impuestos fiscales:			
IVA cobrado en ventas	12.104,34		
Retenciones en la fuente por pagar	1.693,74		
Retenciones de IVA	<u>4.213,29</u>		18.011,37
Proveedores			59.992,80
Otras			<u>42.151,37</u>
		US\$	<u>144.332,59</u>

NOTA J.- PASIVOS ACUMULADOS

El siguiente es el detalle del movimiento durante el año y los saldos al 31 de diciembre del 2005, en las cuentas de pasivos acumulados.

	SALDOS AL 1 DE ENERO DEL 2005	PROVISIONES	PAGOS Y/O UTILIZACIONES	SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005
Beneficios sociales	<u>36.213,46</u>	<u>25.203,83</u>	<u>(55.406,54)</u>	<u>6.010,75</u>
Intereses por pagar	<u>78.369,00</u>	<u>84.994,00</u>	<u>-</u>	<u>163.363,00</u>
	<u>114.582,46</u>	<u>110.197,83</u>	<u>(55.406,54)</u>	<u>169.373,75</u>

NOTA K.- DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2005, los documentos por pagar a largo plazo consistían en:

MAPEL S. A.

Pagarés con una tasa de interés del 10,5% anual,
con vencimiento en Dic., del 2010

US\$ 963.289,88

NOTA L.- CONTIGENCIA

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

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.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2005 y la fecha de preparación de estos estados financieros (4 de abril del 2006) no se produjeron eventos que en la opinión de la administración de la compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.