

UNICENTRO TURÍSTICO JABUCAM S.A.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Sobre los estados financieros
Cortados al 31 de Diciembre del 2006

Dr. S. Gonzalez: Control de Calidad fase 1
11/07/08.14.



UNICENTRO TURISTICO JABUCAM S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006**

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
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 2006, 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 2006, 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 2006 de "UNICENTRO TURISTICO JABUCAM S. A.", requerido por disposiciones vigentes, se emitirá por separado.

Plansec 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

15 de Abril del 2007

UNICENTRO TURISTICO JABUCAM S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006

(Expresado en dólares)

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES:

Caja y Bancos	300,670.48
Cuentas por cobrar	321,077.83
Pagos anticipados	19,653.25

TOTAL ACTIVOS CORRIENTES 641,401.56

INVERSIONES - ACCIONES EN COMPAÑIAS

1,478,673.27

CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO

20,888.00

PROPIEDADES Y EQUIPOS:

Terrenos y edificios	1,583,866.51
Muebles y enseres e instalaciones	399,392.95
Maquinarias y equipos	661,145.41
Equipos de computación	83,560.85
Vehículos	60,298.39

2,788,264.11

Menos - Depreciación acumulada (1,557,873.71)

TOTAL PROPIEDADES Y EQUIPOS 1,230,390.40

TOTAL 3,371,353.23

Ver notas a los estados financieros

(Expresado en dólares)

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

PASIVOS CORRIENTES:

Cuentas y documentos por pagar	287,963.11
Pasivos acumulados	269,873.74
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	<u>557,836.85</u>

CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO	75,513.18
DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO	963,289.88
TOTAL PASIVOS	<u>1,596,639.91</u>

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

Capital social	84,653.10
Reserva de capital	1,033,085.42
Utilidades apropiadas	661,014.53
Utilidad (déficit) acumulado	(4,039.73)

TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	<u>1,774,713.32</u>
TOTAL	<u><u>3,371,353.23</u></u>

Ver notas a los estados financieros

UNICENTRO TURISTICO JABUCAM S.A.

ESTADO DE RESULTADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006

(Expresado en dólares)

INGRESOS POR ARRIENDOS	1,690,490.10
GASTOS OPERACIONALES	
MENOS - GASTOS GENERALES DE ADMINISTRACION	(1,568,540.76)
Utilidad en operaciones	<hr/> 121,949.34
OTROS INGRESOS (EGRESOS)	(95,909.27)
Utilidad antes de la provisión para Participación de Trabajadores	<hr/> 26,040.07
PARTICIPACION DE TRABAJADORES	(3,906.01)
Utilidad antes de la provisión para Impuesto a la Renta	<hr/> 22,134.06
IMPUESTO A LA RENTA	(1,824.70)
Utilidad neta	<hr/> <hr/> 20,309.36

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 2006**

(Expresado en dólares)

	Capital Social	Reserva de Capital	Utilidades apropiadas			Utilidad (déficit) acumulado
			Reserva Legal	Reserva Facultativa	Total	
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)
Transacciones del año:						
Utilidad neta del ejercicio	-	-	-	-	-	20,309.36
Saldos al 31 de diciembre del 2006	<u>84,653.10</u>	<u>1,033,085.42</u>	<u>54,325.95</u>	<u>606,688.58</u>	<u>661,014.53</u>	<u>(4,039.73)</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 2006**

(Expresado en dólares)

Flujo de efectivo por las actividades de operación:

Efectivo recibido de clientes	1,784,431.71
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros gastos	(1,233,841.60)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>550,590.11</u>

Flujo de efectivo por las actividades de inversión:

Inversiones en acciones	(336,667.68)
Efectivo neto utilizado por las actividades de inversión	<u>(336,667.68)</u>

Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:

Cuentas por pagar a largo plazo	10,266.87
Efectivo neto provisto en las actividades de financiamiento	<u>10,266.87</u>

Aumento neto en efectivo 224,189.30

Más - efectivo al inicio del periodo 76,481.18

Efectivo al final del periodo 300,670.48

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 20,309.36

Más:

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

Amortización	36,178.32
Depreciaciones	153,005.43
Participación de Trabajadores e impuesto a la renta	5,730.71
	<hr/> 194,914.46

CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:

Aumento en efectivo diferido	69,504.51
Aumento en cuentas por pagar	96,593.98
Disminución en cuentas por cobrar	93,941.61
Disminución en cuentas por cobrar a largo plazo	34,957.15
Disminución en pagos anticipados	40,369.04
	<hr/> 335,366.29

**EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES
DE OPERACION** 550,590.11

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 2006

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 2006, la cuenta caja y bancos se detalla así:

Caja:		US\$	45,716.39
Bancos:			
Guayaquil S.A.	253,024.68		
Bolivariano C.A.	<u>1,929.41</u>		<u>254,954.09</u>
		US\$	<u>300,670.48</u>

NOTA D.- CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2006, las cuentas por cobrar consistían en:

Arriendos por cobrar		US\$	199,467.15 ✓
Menos - reserva para cuentas incobrables			<u>(1,338.58) ✓</u>
			198,128.57
Crédito fiscal:			
Retención en la fuente del impuesto a la renta	63,081.73		
Impuesto al valor agregado - pagado	<u>11,349.43</u>		74,431.16
Anticipos a proveedores			2,190.00
Otras			<u>46,328.10</u>
		US\$	<u>321,077.83</u>

NOTA E.- PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2006, los pagos anticipados consistían en:

Ecuatoriano Suiza S.A.		US\$	6,157.36
Compañías de Seguro Rocafuerte S.A.			10,447.47
Atlas Compañías de Seguro S.A.			2,867.40
Depósitos en Garantía			<u>181.02</u>
		US\$	<u>19,653.25</u>

NOTA F.- INVERSIONES - ACCIONES EN COMPAÑÍAS

Al 31 de diciembre del 2006, 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\$ 1,364,217.28	34.105	4,172,114.19 (a)
O.V. Hotelera Machala S.A.	87,605.28	8.175	274,103.38 (a)
Hotel La Laguna S.A.	26,685.96	14.378	240,282.73 (a)
Karabú Turismo C.A.	144.25	14.38	218,463.14 (a)
Electroquil S.A.	20.50	0.084	(b)
	<u>US\$ 1,478,673.27</u>		

(a) Cifras no auditadas

(b) Cifras no disponibles

NOTA G.- PROPIEDADES Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre del 2006, las propiedades y equipos consistían en:

	<u>Saldos al 1 de Enero del 2006</u>	<u>Adiciones y Transferencias</u>	<u>Saldos al 31 de Diciembre del 2006</u>
Terrenos, edificios	1,314,722.77	269,143.74	1,583,866.51
Muebles y enseres e instalaciones	504,392.95	(105,000.00)	399,392.95
Maquinarias y equipos	556,145.41	105,000.00	661,145.41
Equipos de computación	83,560.85	-	83,560.85
Vehículos	60,353.72	(55.33)	60,298.39
	<u>2,519,175.70</u>	<u>269,088.41</u>	<u>2,788,264.11</u>
Construcciones en proceso	269,143.74	(269,143.74)	-
Menos - Depreciación acumulada	(1,404,868.28)	(153,005.43)	(1,557,873.71)
Total propiedades y equipos US\$	<u><u>1,383,451.16</u></u>	<u><u>(153,060.76)</u></u>	<u><u>1,230,390.40</u></u>

NOTA H.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2006, las cuentas y documentos por pagar consistían en:

Impuestos fiscales:			
IVA cobrado en ventas	13,042.41		
Impuesto a la renta	1,824.70		
Retenciones en la fuente por pagar	5,983.67		
Retenciones de IVA	<u>10,685.43</u>		31,536.21
Proveedores			80,892.44
Acreeedores varios			96,285.17
Anticipos a clientes			29,690.69
Condominio			48,537.10
Otras			<u>1,021.50</u>
		US\$	<u>287,963.11</u>

NOTA I.- PASIVOS ACUMULADOS

El siguiente es el detalle del movimiento durante el año y los saldos al 31 de diciembre del 2006, en las cuentas de pasivos acumulados.

	SALDOS AL 1 DE ENERO DEL 2006	PROVISIONES	PAGOS Y/O UTILIZACIONES	SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006
Beneficios sociales	6,010.75	23,637.32	(22,023.72)	7,624.35
Participación del 15% a trabajadores	-	3,906.01	-	3,906.01
Intereses por pagar	163,363.00	94,980.38	-	258,343.38
US\$	<u>169,373.75</u>	<u>122,523.71</u>	<u>(22,023.72)</u>	<u>269,873.74</u>

NOTA J.- DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2006, 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 K.- IMPUESTO A LA RENTA

La provisión para impuesto a la renta por el año 2006, ha sido calculada aplicando el 25% sobre el valor de las utilidades gravables de la compañía.

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 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.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2006 y la fecha de preparación de estos estados financieros (15 de abril del 2007) no se produjeron eventos que en la opinión de la administración de la compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.