

**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 climon@pika.com.ec
GUAYAQUIL - ECUADOR

Guayaquil, Mayo 4 del 2009

Sres.
SUPER INTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Ciudad.-

Exp. 307956

Estimados señores:

En cumplimiento a vuestras disposiciones, adjunto sírvase encontrar un ejemplar del informe de Auditoria sobre los estados financieros de la compañía **UNICENTRO TURISTICO JABUCAM S.A.**, por el año terminado el 31 de diciembre del 2008.

Atentamente,



c.c.: File

UNICENTRO TURÍSTICO JABUCAM S.A.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**Sobre los estados financieros
Cortados al 31 de Diciembre del 2008**



UNICENTRO TURISTICO JABUCAM S.A.

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008

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
AUDTORES INDEPENDIENTES

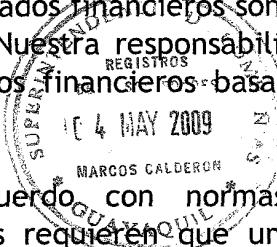
PLANIFICACION, ANALISIS Y ASESORIA CIA. LTDA.
BOYACA 1205 Y 9 DE OCTUBRE
TELEFONO: 327-950 - FAX: 323-251
E MAIL: climoness@pika.com.ec
P.O. BOX 09-01-0919
GUAYAQUIL - ECUADOR

INFORME DE LOS AUDTORES 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 2008, 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.



**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: climoness@pika.com.ec
GUAYAQUIL - ECUADOR

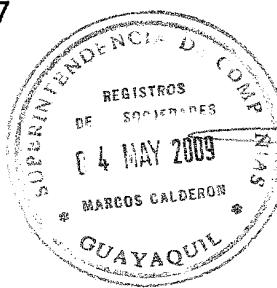
3. En nuestra opinión los estados financieros mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de "**UNICENTRO TURISTICO JABUCAM S.A.**" al 31 de diciembre del 2008, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados promulgados por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.
4. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias correspondiente al año terminado al 31 de diciembre del 2008 de "**UNICENTRO TURISTICO JABUCAM S. A.**", requerido por disposiciones vigentes, se emitirá por separado.

Planesec Ge. Ltda.

No. de Registro de la
Superintendencia de
Compañías: 227

Viviana Quiñonez M.

Viviana Quiñonez M.
Licencia Profesional
FNC. 31.202



Carlos Limones Borbor

Carlos Limones Borbor
Licencia Profesional
RNC. 2790

24 de Abril del 2008

UNICENTRO TURISTICO JABUCAM S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008

(Expresado en dólares)

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES:

Caja y Bancos	344,484.89
Cuentas por cobrar	571,531.62
Inventarios	3,637.72
Pagos anticipados	16,534.31
	<hr/>
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	936,188.54
	<hr/>

INVERSIONES - ACCIONES EN COMPAÑIAS

PROPIEDADES Y EQUIPOS:

Terrenos	15,514.98
Edificios	1,632,534.59
Instalaciones	217,690.56
Muebles y enseres	203,573.18
Maquinarias y equipos	947,885.89
Equipos de computación	84,847.78
	<hr/>
	3,102,046.98
Menos - Depreciación acumulada	(1,853,405.42)
	<hr/>
TOTAL PROPIEDADES Y EQUIPOS	1,248,641.56
	<hr/>

CARGOS DIFERIDOS

TOTAL	181.02
	<hr/>

Ver notas a los estados financieros

(Expresado en dólares)

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

PASIVOS CORRIENTES:

Cuentas y documentos por pagar	468,988.29
Pasivos acumulados	82,899.09
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	551,887.38

CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO	105,178.56
DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO	1,187,781.88
TOTAL PASIVOS	1,844,847.82

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

Capital social	84,652.00
Reserva de capital	1,033,085.42
Utilidades apropiadas	677,340.94
Utilidad (déficit) acumulado	23,758.21
TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	1,818,836.57
TOTAL	3,663,684.39

Ver notas a los estados financieros

UNICENTRO TURISTICO JABUCAM S.A.

ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008

(Expresado en dólares)

INGRESOS POR ARRIENDOS	1,701,629.01
GASTOS OPERACIONALES	
MENOS - GASTOS GENERALES DE ADMINISTRACION	(1,807,204.22)
Utilidad en operaciones	(105,575.21)
OTROS INGRESOS (EGRESOS)	129,333.42
Utilidad neta	23,758.21

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 2008**

(Expresado en dólares)

	Capital Social	Reserva de Capital	Utilidades apropiadas			Utilidad (déficit) acumulado
			Reserva Legal	Reserva Facultativa	Total	
Saldo al 31 de diciembre del 2007	84,653.10	1,033,085.42	54,325.95	606,688.58	661,014.53	16,325.31
Transacciones del año:						
Ajuste de cuenta	(1.10)	-	1.10	-	1.10	-
Transferencia a Reserva Facultativa				16,325.31	16,325.31	(16,325.31)
Utilidad neta del ejercicio	-	-	-	-	-	23,758.21
Saldos al 31 de diciembre del 2008	84,652.00	1,033,085.42	54,327.05	623,013.89	677,340.94	23,758.21

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 2008

(Expresado en dólares)

Flujo de efectivo por las actividades de operación:

Efectivo recibido de clientes	1,617,050.78
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros gastos	(1,553,677.20)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>63,373.58</u>

Flujos de Efectivo por las actividades de Inversión

Compras de activos fijos, neto de bajas y/o ventas	(172,933.58)
Efectivo neto utilizado por las actividades de inversión	<u>(172,933.58)</u>

Flujos de Efectivo por las actividades de financiamiento

Cuentas por cobrar a largo plazo	(37,467.95)
Cuentas por cobrar a largo plazo	(9,848.99)
Documentos por pagar a largo plazo	258,366.12
Efectivo neto provisto en las actividades de financiamiento	<u>211,049.18</u>
Más efectivo al inicio del período	101,489.18
Mas efectivo al inicio del período	242,995.71
Efectivo al final del período	<u>344,484.89</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 OPERACIÓN:**

UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	23,758.21
------------------------------------	------------------

Más:

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

Amortizaciones	20,613.37
Depreciaciones	171,928.73
	<hr/>
	192,542.10

CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:

Aumento en Cuentas por Cobrar	(84,578.23)
Aumento en Inventarios	(3,637.72)
Aumento en pagados anticipados	(22,369.79)
Aumento en cuentas pos pagar	181,902.92
Disminución en pasivos acumulados	(224,243.91)
	<hr/>
	(152,926.73)

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

63,373.58
<hr/>

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 2008

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 2008, la cuenta caja y bancos se detalla así:

Caja		93,662.25
Bancos:		
Bolivariano S. A.	US\$ 3,436.00	
Santander	112,559.67	
De Guayaquil S. A.	<u>134,826.97</u>	<u>250,822.64</u>
	US\$	<u><u>344,484.89</u></u>

NOTA D.- CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2008, las cuentas por cobrar consistían en:

Clientes:

Arriendos	US\$ 234,058.35	
Cheques Posfechados	15,002.19	
Cheques Protestados	<u>7,691.39</u>	<u>256,751.93</u>
Menos - reserva para créditos incobrables		
		<u>1,338.58</u>
		<u>255,413.35</u>

Crédito tributario:

Impuesto al valor agregado - pagado	3,374.22	
Impuesta a la renta retenido en la fuente:		
Años 2008	55,786.86	
Años 2002-2003-2004-2005-2006-2007	<u>99,696.24</u>	<u>158,857.32</u>
Anticipos a proveedores		50,000.00
Otras		<u>107,260.95</u>
	US\$	<u><u>571,531.62</u></u>

NOTA E.- PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2008, los pagos anticipados consistían en:

Compañías de Seguro Atlas S.A.	US\$ <u>16,531.31</u>
--------------------------------	-----------------------

NOTA F.- INVERSIONES - ACCIONES EN COMPAÑIAS

Al 31 de diciembre del 2008, las inversiones - acciones en compañías consistían en:

PARTICIPACION EN EL PATRIMONIO

COMPANÍA	INVERSIONES	PORCENTAJE	VALOR	
Hotver, Hotel Oro Verde Guayaquil S. A	US\$ 1,364,217.28	34.105	4,172,114.19	(a)
Hotel Oro Verde Machala S. A:	87,605.28	8.175	274,103.38	(a)
Hotel La Laguna S. A. (O.V.C.)	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	0.08	-	(b)
	US\$ <u>1,478,673.27</u>			

(a) Cifras no disponibles

(b) Cifras no auditadas

NOTA G.- PROPIEDADES Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre del 2008, las propiedades y equipos consistían en:

	Saldos al 1de Enero del 2008	Adiciones y transferencias	Ajuste y/o Bajas	Saldos al 31de Diciembre del 2008
ACTIVOS:				
Terrenos	15,514.98	-	-	15,514.98
Edificios	1,828,863.11	(196,328.52)	-	1,632,534.59
Instalaciones	-	217,690.56	-	217,690.56
Muebles y enseres	203,503.18	70.00	-	203,573.18
Maquinarias y equipos	797,257.35	150,628.54	-	947,885.89
Equipos de computación	83,974.78	873.00	-	84,847.78
Vehículos	23,262.35	-	(23,262.35)	-
	2,952,375.75	172,933.58	(23,262.35)	3,102,046.98
Menos - Depreciación acumulada	(1,704,739.04)	(171,928.73)	23,262.35	(1,853,405.42)
Total propiedades y equipos	US\$ <u>1,247,636.71</u>	<u>1,004.85</u>	-	<u>1,248,641.56</u>

NOTA H.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2008, las cuentas y documentos por pagar consistían en:

Impuestos Fiscales:

Impuesto al valor agregado 12%	US\$ 11,609.34
Ret. en la fuente del impuesto a la renta	1,417.48
Retención en la fuente del IVA	<u>3,783.87</u>
Proveedores	16,810.69
Acreedores varios	85,007.17
Condominio	287,754.02
Otras	74,962.14
	3,457.18
	US\$ <u>468,988.29</u>

NOTA I.- PASIVOS ACUMULADOS

El siguiente es el detalle del movimiento durante el año y los saldos al 31 de diciembre del 2008, en las cuentas de pasivos acumulados.

	Saldos al 1de Enero del 2008	Provisiones	Transferencia por refinanciación	Saldos al 31de Diciembre del 2008
Intereses por pagar	307,143.00	90,569.00	(314,812.91)	82,899.09
	<u>US\$ 307,143.00</u>	<u>90,569.00</u>	<u>(314,812.91)</u>	<u>82,899.09</u>

NOTA J.- DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2008, los documentos por pagar a largo plazo consistían en:

SANTANDER BANK & TRUST LTDA.

Pagarés con una tasa de interés del 7,50% anual, con vencimiento en Ene., del 2010	US\$ 1,187,781.88
	<u>US\$ 1,187,781.88</u>

NOTA K.- IMPUESTO A LA RENTA

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 2008 y la fecha de preparación de estos estados financieros (23 de abril del 2009) no se produjeron eventos que en la opinión de la administración de la compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.