

*** UNICENTRO TURISTICO JABUCAM S.A.***

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

NOTA A.- OBJETIVO DE LA COMPAÑIA

La compañía fue constituida en 1987 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 Ecuadorianas 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.

ADOPCION DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA "NIIF".- La Superintendencia de Compañías, mediante Resolución No. 96, G.C.I.004 del 21 de agosto del 2006, publicado en Registro Oficial No. 348 del 4 de septiembre del mismo año y amparado en el artículo 284 de la Ley de Compañías, adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" y determinó que su aplicación sea obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, para el registro, preparación y presentación de estados financieros a partir del 1 de enero del 2009. Que mediante Resolución No. 454 (R194) de 3 de julio del 2008, publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 378 de 10 de julio del 2008, la Superintendencia de Compañías ratificó el cumplimiento de la Resolución No. 96, G.C.I.004 de 21 de agosto del 2006.

Que es necesario habilitar el pedido del Gobierno Nacional de promover la entrada en vigencia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", para permitir que las empresas del país puedan enfrentar de mejor manera los desafíos inherentes de la crisis financiera global. Que el Art. 431 de la Ley de Compañías faculta al Superintendente de Compañías para expedir regulaciones, reglamentos y resoluciones que considere necesarias para el buen gobierno, vigilancia y control de las compañías sometidas a su supervisión.

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la ley, y determine su aplicación para los estados financieros a partir del año 2010. El 31 de noviembre del 2008 mediante Resolución No. 508/G, OSC-010, establece el cronograma de implementación de las NIIF. El cronograma de aplicación termina en el año 2012.

Como parte del proceso de transición, las compañías elaborarán obligatoriamente hasta marzo del 2009, marzo del 2010 y marzo del 2011, en su orden, un cronograma de implementación de dicha disposición, el cual tendrá, al menos, lo siguiente:

- Un plan de capacitación.
- El respectivo plan de implementación.

- La fecha del diagnóstico de los principales impactos en la empresa.

Las correcciones se efectuarán con suficiente tiempo para permitir a los usuarios (accionistas, proveedores, entidades de control, etc.) la comprensión de los ajustes significativos realizados en el balance y en el estado de resultados. La corrección del patrimonio neto a inicio de cada período de transición, deberá ser aprobada por el directorio o por el organismo que estatutariamente esté facultado para tales efectos, hasta el 30 de noviembre del 2009, 2010 y 2011, según corresponda, y ratificada por la Junta General de Accionistas o accionistas, o por el liquidador en caso de miles extrajeros que ejercen actividades en el país, cuando concluya y apruebe los primeros estados financieros del ejercicio base 987.

Los ajustes efectuados al término del período de transición, al 31 de diciembre del 2009, 2010 y 2011, según el caso, deberán constituirse al 1 de enero del 2010, 2011 y 2012, respectivamente.

Establecer que las Normas Costeables de Contabilidad "NIC", de la 1 a la 15 y de la 16 a la 27, se mantendrán vigentes hasta el 31 de diciembre del 2009, hasta el 31 de diciembre del 2010 y hasta el 31 de diciembre del 2011.

PROPIEDADES.- Las propiedades se muestran al costo de conformidad con las disposiciones legales, menos la correspondiente depreciación acumulada.

La depreciación ha sido calculada sobre las bases contables originales, usando el método de la línea recta de acuerdo con las siguientes vidas útiles estimadas:

ACTIVOS	AÑOS
Edificios	20 y 10
Muebles y equipos de instalaciones	10
Máquinas y equipos	5
Equipos de computación	3
Vehículos	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 hubiera, o demorado en caso de liquidación de la compañía, no podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado.

RESERVA POR REVALORIZACION.- El saldo acreedor de la Reserva por revalorización podrá capitalizarse en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, con la autorización previa de la Junta General de Accionistas. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos ni podrá utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es reintegrable a los accionistas al liquidarse la Compañía.

NOTA C.- BANCOS

Al 31 de diciembre del 2012, el saldo en bancos constaba en:

	2012	2011
Caja Chica	4.889,46	58.884,99
Bancos:		
Bolivariano S. A.	421.537,21	319.801,28
Bankinter Bank & Trust Ltd.	32.958,06	31.442,18
De Guayaquil S. A.	184.447,11	379.348,51
US\$	731.892,74	879.318,26

La cuenta es utilizada para rescatar los ingresos producidos de los arrendos de los bienes inmuebles, dichos valores son utilizados en las compras de bienes y servicios requeridos por el giro del negocio.

NOTA D.- CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2012, las cuentas por cobrar constaban en:

	2012	2011
Arrendos (1)	197.748,97	198.154,51
Renta - reserva para crédito incobrables	—	112.254,26
	197.748,97	310.408,77
Cuentas relacionadas:		
Ingreso al valor agregado - impuesto (2)	201.797,36	91.469,94
Ingreso a la renta retenido en la fuente (2)	40.442,34	1.277,14
Ingreso a la renta retenido en la fuente (2)	138.063,34	114.425,67
Anticipo de impuesto a la renta (2)	6.685,14	12.930,11
Anticipo a proveedores	17.384,75	1.380,08
Cuentas por cobrar	—	11.471,33
Otras:	35.754,32	35.384,64
US\$	686.843,62	671.819,85

(1) Las cuentas por cobrar clientes incluyen principalmente facturas por cobrar por arrendos, la Administración considera que estas cuentas son recuperables en plazo no mayor de 180 días, en coherencia con esta presunción dichas cuentas no generan provisiones.

(2) Corresponde al crédito tributario por los años 2012 y 2011 originados por impuesto al valor agregado de las compras y retenciones en la fuente del impuesto a la renta que le han efectuado los clientes; valores que están por recuperar en un plazo no mayor de tres años a partir de la fecha de origen.

NOTA E.- INVERSIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, las inversiones financieras corresponden a certificados de depósitos a plazo fijo no mayores a 180 días.

	2012	2011
Reserva por Depósitos a Plazo Fijo		
Depósito a 90 días con una tasa de interés del 1.3% y 34 anual		
con vencimiento en Ene., 10 del 2013 y 31 de 2011.	—	246,360.45
Prueba de Inversión APFO Subvenciones	—	46,430.32
Intereses por liquidar de fondos de inversión	—	7,533.28
100	—	299,323.05

La Administración considera que estos recursos son de libre disponibilidad en el corto plazo, los cuales gozan de gran liquidez o son de fácil conversión a efectivo, además el riesgo de cambio en su valor es insignificante.

NOTA F.- PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los pagos anticipados consisten en:

	2012	2011
Agente ASES C.A. Seguro	14,487.24	14,106.35

Representa la renovación de la póliza del periodo 2011 que venció en Agosto 30 del 2012. La póliza cubre los riesgos laborales de la compañía por el periodo 2011 hasta el 2013, con vigencia desde Septiembre 30 del 2011 y vence en Agosto 30 del 2013.

NOTA G.- INVERSIONES - ACCIONES EN COMPAÑÍAS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, las inversiones - acciones en compañías consisten en:

Compañía	PARTICIPACIÓN EN EL PATRIMONIO			
	Intereses	Participación al 31 de Diciembre del 2012	Participación de Participaciones	Total Participación al 31 de 2012
Alvarez, Pineda Del Valle Guadalupe S.A.	6,144,759.64	14,779,140.00	54,119.99	6,244,079.64 100
Ward Management Investment	230,143.08	3,380,000.00	6,000.00	334,443.08 100
Invest Film vende Machala S.A.	438,122.75	3,088,000.00	70,119.99	438,122.75 100
Academia Cuica S.A. La Laguna (C.V.C.)	99,713.70	3,751,000.00	14,000.00	381,713.70 100
Bolton	195.00	35,000.00	2,847.00	195.00 100
Granito Turismo S.A.	—	—	5,000.00	—
100	6,469,730.47			

(a) Cifras no disponibles

NOTA H- PROPIEDADES Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, las propiedades y equipos consistía en:

	Saldo al 31 de Diciembre del 2011	Adiciones	Retiros y/o Bajas	Transferencias	Ajustes de VOB	Saldo al 31 de Diciembre del 2012
ACTIVOS						
Terrenos	15,514.98	-	-	-	2,771,301.30	2,786,816.28
Edificios	1,437,437.10	95,398.87	(499,872.91)	1,095,934.95	16,817,114.81	17,174,903.24
Instalaciones	23,587.84	-	-	(23,587.84)	-	-
Muebles y enseres	31,567.28	-	(18,194.75)	-	-	1,373.53
Maquinaria y equipo	1,748,898.04	-	(13,472.27)	291,540.23	-	1,442,929.00
Equipo de computación	7,821.29	-	(2,498.83)	-	-	4,322.46
Vehículo	15,759.36	19,030.00	-	-	-	34,789.36
	2,947,543.19	95,398.87	(499,872.91)	1,387,395.34	17,589,315.91	21,467,577.42
Construcciones en curso	-	46,174.03	-	-	-	46,174.03
Impartaciones en tránsito	-	779,176.79	768,991.46	(1,445,142.41)	-	63
Deposito de edificios	-	-	-	-	(22,377.01)	(22,377.01)
Reserva - Depreciación acumulada	(185,131.37)	(220,303.30)	486,030.19	-	(117,816.00)	(7,915,311.70)
Total propiedades y equipos	USD 1,252,795.31	644,841.38	708,585.66	(117,777.87)	17,248,612.88	18,581,342.79

LAS PRINCIPALES ADICIONES DE ACTIVOS DURANTE EL PERIODO 2010 CORRESPONDEN A:

Instalaciones	Accesorios para la instalación de la interconexión del Chiller central y caja de Breakers de alta tensión ubicado en el edificio (4to piso).
Maquinaria y Equipos	Repuestos y accesorios de equipos de juegos electrónicos y partes Fan Coil. Adquisición de Chiller Carrier para central de edificio.

El gasto por depreciación del costo histórico de los activos depreciables fue reconocido como parte del resultado del periodo contable 2012 y 2011 en un valor de US\$ 230,303.32 y US\$ 195,518.01 respectivamente.

NOTA I- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, las cuentas por pagar consistían en:

	2012	2011
Impuesto Predial:		
Pendiente por pagar: renta compañía	68,851.72	43,898.18
Pendiente al sector agregado	(5,789.87)	240.00
Ret. en la fuente del impuesto a la renta	2,742.81	2,560.48
Ret. en la fuente del IIR	4,384.31	5,335.81
Proveedores	19,539.85	11,300.78
Alquileres Varier	348,252.89	-
Anticipo clientes	15,544.58	1,806.08
Créditos	-	83,471.19
Otros	18,920.35	115,361.45
USD	373,029.83	338,083.19

NOTA J- OBLIGACIONES BANCARIAS A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, las obligaciones bancarias consistían en:

SANTANDER BANK & TRUST LTDA.

Pagaré con una tasa de interés del 3.69% anual, con vencimiento en Enero del 2016.	1,181,381.88
Interés por pagar con vencimiento en Enero del 2010.	37,051.91
USD	1,218,433.79

El préstamo fue destinado para la adquisición de un paquete accionario público a la venta por la compañía Hoover, Hotel Oro Verde Guayaquil S.A., dicha obligación tiene su origen desde el año 2007. La misma que es refinanciada a la fecha de su vencimiento.

Los intereses generados por esta obligación se reconocieron como parte del gasto del resultado del periodo 2012 y 2011 por un monto de US\$ 49,280.95 y US\$ 8,168.83 respectivamente.

NOTA K.- TRANSACCIONES COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Durante el periodo 2012 y 2011, no se observaron transacciones con la compañía relacionada (Pica-Plásticos Industriales C.A.).

NOTA L.- IMPUESTO A LA RENTA

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables por el año 2012 y 2011, las visto calculada aplicando el 23% y 24% sobre el valor de las utilidades gravables de la compañía y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 23% y 24% respectivamente sobre las utilidades gravables, la cual se reduce al 15% si las utilidades

sus rentas por el contribuyente. La Compañía por el 2012 y 2011 utilizó la tasa del 22% y 24% para calcular su impuesto a la renta a pagar.

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 presión alguna.

NOTA M.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2012 y 2011, a la fecha de preparación de estos estados financieros (30 de Abril del 2013) no se produjeron eventos que en la opinión de la administración de la compañía, pudieran tener efectos significativos sobre dichos estados financieros.



Luis Alberto Jaramillo Ballester
Contador General
Reg. No. 91.88915