



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores accionistas y Junta de Directores de:
CLUB DE LA UNIÓN QUITO S.A. UNICLUB

Hemos auditado el balance general adjunto del **CLUB DE LA UNIÓN QUITO S.A. UNICLUB**, al 31 de diciembre del 2000 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas, y de flujos de caja por el período terminado en esa fecha. Dichos estados financieros son responsabilidad de la administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en nuestra auditoría.

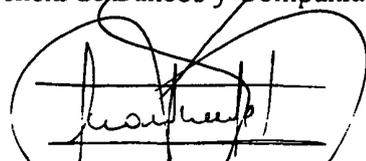
Nuestro trabajo fue efectuado de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas de esta disciplina las cuales requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr certeza razonable de que los estados financieros están exentos de exposiciones erróneas o falsas de carácter significativo. Una auditoría comprende el examen, en base de pruebas selectivas, de las evidencias que respaldan las cifras y la información revelada en los estados financieros, asimismo, una auditoría incluye la evaluación de los principios de contabilidad observados por la administración de la Compañía y de las estimaciones de importancia formuladas para la presentación de los estados financieros, asimismo una evaluación de la presentación general de los mismos. Consideramos que la auditoría que hemos practicado provee una base razonable para fundamentar nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera del **CLUB DE LA UNIÓN QUITO S.A. UNICLUB** al 31 de diciembre del 2000, los resultados de sus operaciones y de flujos de caja de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados y prácticas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Como se menciona en la Nota 2b de los estados financieros del **CLUB DE LA UNIÓN QUITO S.A. UNICLUB**, la compañía sujetándose a la Ley de transformación económica del Ecuador con fecha 31 de marzo del 2000, efectuó la conversión de las cifras contables de sucres a dólares de los Estados Unidos de América, de conformidad con la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC No. 17 "Conversión de Estados Financieros para efectos de aplicar el esquema de dolarización"; promulgada por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y aprobada conjuntamente por el Director del servicio de Rentas Internas, Superintendencia de Bancos y Compañías.

Salvador Aurea Cia Ltda

SC-RNAE-029
Marzo 7, 2001


Juan B. Puente Villafuerte
Socio
Registro 20.103

CLUB DE LA UNIÓN QUITO S.A. UNICLUB

BALANCE GENERAL AL 31 de diciembre del 2000
(Expresado en dólares americanos)

	<u>Nota</u>	
<u>ACTIVO</u>		
ACTIVO CORRIENTE		
Caja y equivalentes de caja		42.642
Inversiones	3	51.500
Cuentas por cobrar	4	86.008
Inventarios	5	57.232
Gastos anticipados		<u>20.097</u>
SUMA EL ACTIVO CORRIENTE		257.479
ACTIVO NO CORRIENTE		
Propiedades, neto	6	4.175.564
Activo diferido	7	203.593
Otros activos		<u>9.232</u>
SUMA EL ACTIVO NO CORRIENTE		<u>4.388.389</u>
<u>TOTAL DEL ACTIVO</u>		<u>4.645.868</u>
<u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>		
PASIVO CORRIENTE		
Proveedores		2.479
Cuentas por pagar		2.369
Gastos acumulados por pagar		<u>11.200</u>
SUMA EL PASIVO CORRIENTE		<u>16.048</u>
TOTAL DEL PASIVO		16.048
PATRIMONIO		
Capital social	8	945.920
Capital adicional	9	3.856.672
Aportes para aumento de capital		55.334
Pérdidas acumuladas		(51.863)
Pérdida neta del ejercicio		<u>(176.243)</u>
TOTAL DEL PATRIMONIO		<u>4.629.820</u> *
<u>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO</u>		<u>4.645.868</u>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

CLUB DE LA UNIÓN QUITO S.A. UNICLUB

ESTADO DE RESULTADOS

Por el período terminado al 31 de diciembre del 2000
(Expresado en dólares americanos)

	<u>Nota</u>	
INGRESOS OPERACIONALES		
Venta de alimentos y bebidas		303.849
Cuotas de mantenimiento		318.480
Alquileres		20.979
Membresías y otros		<u>39.217</u>
		682.525
COSTO DE VENTAS		<u>(260.041)</u>
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS		422.484
GASTOS DE OPERACIÓN		
Administración y generales		123.310
Energía y mantenimiento		<u>396.703</u>
		<u>(520.013)</u>
PÉRDIDA EN OPERACIÓN	10	(97.529)
OTROS EGRESOS		
Gastos financieros		16.310
RESULTADO POR EXPOSICIÓN A LA INFLACIÓN - REI	9	<u>62.404</u>
		<u>(78.714)</u>
<u>PÉRDIDA NETA DEL EJERCICIO</u>		<u>(176.243)</u>

**LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

CLUB DE LA UNIÓN QUITO S.A. UNICLUB

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS Por el período terminado al 31 de diciembre del 2000

	<u>Capital Social</u>	<u>Aportes futuros capitaliz.</u>	<u>Capital Adicional</u>	<u>Reserva revalor. patrimon.</u>	<u>Reexpr. Monet.</u>	<u>Result. Acumul.</u>	<u>Resultado del Ejercicio</u>
En miles de sucres							
Enero 1 del 2000	10.000	24.719.755	0	27.355.838	0	40.457	(1.053.166)
Trasferencia				(410.983)		(1.053.166)	1.053.166
Ajuste corrección monetaria							
Aumento de aportes		232					
Ajustes por conversión a US\$				42.178.393	27.178.324	(283.879)	
Resultado del período (enero-marzo)							<u>387.200</u>
Marzo 31 del 2000	<u>10.000</u>	<u>24.719.987</u>	<u>0</u>	<u>69.123.248</u>	<u>27.178.324</u>	<u>(1.296.588)</u>	<u>387.200</u>
En US\$ dólares							
Conversión a US\$ (NEC 17)	400	988.799	0	2.764.930	1.087.133	(51.863)	15.488
Capitalización de aportes	945.520	(945.520)					
Unificación de saldos			3.852.063	(2.764.930)	(1.087.133)		
Registro aporte		12.055					
Ajuste conversión			4.609				
Resultado del período (abril-diciembre)							<u>(191.731)</u>
Diciembre 31 del 2000	<u>945.920</u>	<u>55.334</u>	<u>3.856.672</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(51.863)</u>	<u>(176.243)</u>

**LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

CLUB DE LA UNIÓN QUITO S.A. UNICLUB

ESTADO DE FLUJOS DE CAJA

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2000

ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

Pérdida neta del ejercicio	(176.243)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:	
Depreciaciones	301.640
Amortizaciones	62.963
Provisiones	185
Resultado por exposición a la inflación - REI	62.405
Cambios en activos y pasivos:	
Cuentas por cobrar	(44.672)
Pagos anticipados	(22.212)
Cuentas por pagar	(1.882)
Inventarios	<u>(32.873)</u>
Efectivo neto proveniente en actividades de operación	149.311

ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Obligaciones	(36.916)
Aporte de promotores	<u>9</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	(36.907)

ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:

Activos fijos	48.828
Inversiones	51.500
Otros activos	<u>8.000</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(108.328)</u>

Aumento neto de caja y equivalentes de caja	4.076
Caja y equivalentes de caja al principio del año	<u>38.566</u>

CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA AL FINAL DEL AÑO 42.642

**LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

CLUB DE LA UNIÓN QUITO S.A. UNICLUB

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2000

(Expresados en dólares americanos, excepto lo que se indique expresamente)

1. ANTECEDENTES

La compañía **CLUB DE LA UNIÓN QUITO S.A. UNICLUB** se constituyó el 1 de julio de 1994 de conformidad con la Ley de Compañías y de acuerdo a regulaciones vigentes. Mediante escritura pública del 18 de julio de 1994.

La Compañía tiene como objeto social crear un Centro Social que permita ofrecer a sus socios los servicios de recreación y esparcimiento; así como la promoción de obras sociales a favor de la comunidad. El domicilio principal de la Compañía es la ciudad de Quito, pudiendo establecer sucursales o agencias en cualquier parte de la República del Ecuador o en el Exterior.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

- a. **Bases de presentación.-** Los estados financieros adjuntos fueron preparados de acuerdo con normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.
- b. **Conversión de Estados Financieros Dólares Americanos.-** De acuerdo a la Ley 2000-4 publicada en el suplemento del Registro Oficial No. 34 del 13 de marzo del 2000, en la primera disposición general, señala que la contabilidad de las personas naturales y jurídicas, públicas y privadas se llevará en dólares de los Estados Unidos de América y su capital se expresará en la misma moneda.

Para la aplicación de esta regulación se emite la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC No. 17 "Conversión de Estados Financieros para efectos de aplicar el esquema de dolarización"; de acuerdo a esta norma se requiere que los estados financieros expresados en sucres al 31 de marzo del 2000 sean convertidos a dólares, mediante la aplicación a las partidas no monetarias del balance general utilizando un índice de inflación y dos índices especiales de brecha, para lo cual la Compañía ha efectuado los procedimientos que se indican a continuación para las siguientes cuentas:

Activos fijos y cargos diferidos.- Se aplicó el índice de inflación (apéndice II de la NEC No. 17) el registro de este ajuste fue de aumentar el costo del activo con crédito a la cuenta de pérdidas y ganancias. (Resultado por exposición a la inflación REI). A los saldos ajustados por la inflación se aplicó un índice especial de brecha (apéndice I de la NEC No. 17) para la contabilización de este ajuste se aumentó el valor del activo y se acreditó la cuenta del patrimonio Reexpresión Monetaria. Luego a los saldos ajustados por inflación y brecha se aplicó un índice negativo de brecha (apéndice II de la NEC No. 17) el registro de este ajuste fue un débito a la cuenta de resultados REI y un crédito a la cuenta de activo. Una vez obtenido los saldos ajustados para convertir a dólares americanos se dividió para un tipo de cambio de S/. 25.000 por cada dólar. Igual procedimiento se aplicó para la depreciación y amortización acumulada.

Cuentas patrimoniales.- Para la conversión de las cuentas de capital social, reservas, aportes para futura capitalización la aplicación del índice de inflación se registró con crédito la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio y débito a la cuenta de resultados REI, mientras que el ajuste de las pérdidas acumuladas se carga a esta misma cuenta con crédito a la cuenta REI. El ajuste especial de brecha se acreditó a la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio y débito a la cuenta Reexpresión Monetaria excepto resultados acumulados, el ajuste de esta cuenta se aumentó las pérdidas acumuladas con crédito a la cuenta del Patrimonio Reexpresión Monetaria. El ajuste de brecha negativa se registró con débito a la cuenta Reserva Revalorización del Patrimonio y crédito a la cuenta REI, mientras que para la cuenta de pérdidas acumuladas el débito fue a la cuenta REI y crédito a la cuenta Pérdidas Acumuladas.

Una vez aplicados los ajustes para efectuar la conversión tanto las partidas monetarias como las no monetarias se dividió para S/. 25.000 y se obtuvo el saldo en dólares americanos.

Los saldos de las cuentas Reexpresión Monetaria y Reserva por Revalorización del Patrimonio se cerraron creando la cuenta de Patrimonio Capital Adicional, cuyo saldo al 31 de diciembre del 2000 fue de US\$ 3.856.672.

El saldo de la cuenta REI al 31 de diciembre del 2000 fue un saldo débito (gasto) de US\$ 62.404, este saldo de acuerdo al Registro Oficial No. 229 del 21 de diciembre del 2000 debe afectar a la pérdida o ganancia del año 2000 por tanto debe ser considerado como gasto deducible o ingreso gravable.

- c. **Inventarios.-** Las existencias de alimentos, bebidas e insumos directos han sido valoradas al costo de las últimas adquisiciones. El cual no representa un valor mayor al de su realización o de mercado.

- d. **Propiedades.-** Están registrados al costo ajustado de acuerdo a los procedimientos de la NEC 17. El costo ajustado es depreciado de acuerdo con el método de línea recta en función de la vida útil estimada de 20 años para edificios, 10 años para muebles y enseres e instalaciones, y 5 años para equipos de computación.
- e. **Cargos diferidos.-** En esta cuenta se han registrado los gastos preoperacionales, de constitución y organización, los mismos que han sido ajustados de acuerdo a los procedimientos de la NEC 17. Estos gastos serán amortizados a razón del 20% anual.

3. INVERSIONES

En esta cuenta se ha registrado una inversión que se mantiene en el Produbank por US\$. 51.500 a un plazo de 90 días (vence el 31-01-2001) y un interés anual del 7.5%.

4. CUENTAS POR COBRAR

Las cuentas por cobrar están compuestas por:

	<u>US\$ dólares</u>
Cuotas de mantenimiento	64.921
Cuotas por cobrar socios	18.580
Otras cuentas por cobrar	<u>2.693</u>
	86.194
(-) Provisión para cuentas incobrables	<u>(186)</u>
Total	<u>86.008</u>

5. INVENTARIOS

Los saldos de productos para la venta se encuentran distribuidos así:

	<u>US\$ dólares</u>
Comestibles	22.026
Bebidas	31.240
Cigarrillos	229
Suministros de limpieza y mantenimiento	3.396
Suministros para socios	<u>341</u>
Total	<u>57.232</u>

6. PROPIEDADES, NETO

Los bienes de la Compañía son:

	<u>Costo</u>	<u>Depreciación Acumulada</u>	<u>Neto US\$ dólares</u>
Remodelación	402	7	395
Terrenos	105.030	-	105.030
Edificios	3.137.431	306.399	2.831.032
Instalaciones	519.752	100.301	419.451
Equipos	455.778	88.919	366.859
Muebles y equipo de oficina	262.529	50.894	211.635
Activos de operación (A)	366.332	134.549	231.783
Equipo de computación	15.429	6.050	9.379
Total	<u>4.862.683</u>	<u>(687.119)</u>	<u>4.175.564</u>

(A) Al 31 de diciembre del 2000, incluye artículos tales como: manteles y servilletas, adornos, libros, cuadros, menaje vajilla, cristalería, alfombras y cortinas.

El movimiento de propiedades, neto durante el año 2000 es como sigue:

	<u>Costo</u>	<u>Depreciación Acumulada</u>	<u>Saldo Neto</u>
En miles de sucres			
Saldo al 31 de diciembre de 1999	50.549.399	(3.630.486)	46.918.913
Ajuste corrección monetaria	(410.981)	14.387	(396.594)
Compras	71.481	-	71.481
Ajustes por conversión a US\$	69.906.566	(6.006.483)	63.900.083
Gastos depreciación	-	(922.371)	(922.371)
Saldo al 31 de marzo del 2000	120.116.465	(10.544.953)	109.571.512
En US\$ dólares			
Conversión a US\$ (NEC 17)	4.804.659	(421.798)	4.382.861
Compras / bajas	45.969	-	45.969
Ajuste	12.055	-	12.055
Gasto depreciación	-	(265.321)	(265.321)
Saldo al 31 de diciembre del 2000	<u>4.862.683</u>	<u>(687.119)</u>	<u>4.175.564</u>

7. ACTIVO DIFERIDO

En esta cuenta se ha incluido lo siguiente:

	<u>Costo</u>	<u>Amortización Acumulada</u>	<u>Neto (US\$dólares)</u>
Gastos preparacionales	287.412	112.706	174.706
Gastos de constitución y organiz.	47.523	18.636	28.887
Total	<u>334.935</u>	<u>(131.342)</u>	<u>203.593</u>

8. CAPITAL SOCIAL

El capital social del CLUB DE LA UNIÓN QUITO S.A. UNICLUB, al 31 de diciembre del 2000 fue de US\$. 945.920 divididos quinientas acciones ordinarias y nominativas de US\$. 1.891,84 cada una. El saldo neto del patrimonio al 31 de diciembre del 2000 fue de US\$ 4.629.820, dando un valor por acción de US\$ 9.259,64.

9. AJUSTES POR CONVERSIÓN A DÓLARES AMERICANOS

Por efecto de la conversión de sucres a dólares, se han efectuado ajustes de acuerdo a la NEC No. 17. La efectuación de los ajustes a las cuentas que indican la norma es como sigue:

	<u>Reserva</u> <u>Reval.</u> <u>Patrim.</u>	<u>Reexpresión</u> <u>Monetaria</u>	<u>Capital</u> <u>Adicional</u>	<u>Resultado por</u> <u>exposición a la</u> <u>inflación</u>
Expresado en miles de sucres				
Saldo al 31-diciembre de 1999	27.355.838	-	-	-
Ajuste de saldos iniciales	(410.983)	-	-	-
Ajustes por conversión de:				
Activos fijos - neto		52.833.553	-	11.066.526
Cargos diferidos - neto	-	3.069.160	-	658.684
Cuentas de Patrimonio	42.178.393	(28.724.389)	-	(13.170.090)
Trasferencia de cuentas	(69.123.248)	(27.178.324)	96.301.572	-
Total	0	0	96.301.572	(1.444.880)
En US\$ dólares				
Conversión a US\$.	0	0	3.852.063	(57.795)
Ajuste a la conversión	-	-	4.609	(4.609)
<u>Saldo al 31 de diciembre del 2000</u>	0	0	<u>3.856.672</u>	<u>(62.404)</u>

10. PÉRDIDA EN OPERACIÓN

Al 31 de diciembre del 2000 la pérdida en operación fue de US\$ 97.529, esta es una pérdida contable ocasionada por el costo de las depreciaciones y amortizaciones cuyo monto asciende a US\$ 358.945.

11. COMPROMISOS

El 18 de enero de 1996, la Compañía suscribió un contrato con la compañía FIDUCIA S.A., Sociedad Administradora de Fondos y Fideicomisos; en el que principalmente se determina que los accionistas de la compañía CLUB DE LA UNIÓN QUITO S.A. UNICLUB (FIDEICOMITENTES), transfieran todas las acciones que poseen, en fideicomiso mercantil al fideicomiso Fideunión, para que realice la enajenación a favor de personas naturales o jurídicas, mediante la suscripción de promesas de compra-venta de acciones que darán a los adquirentes, además de los derechos contemplados en la Ley de Compañías, la calidad de miembros del CLUB DE LA UNIÓN QUITO S.A. UNICLUB, una vez que se haya pagado la totalidad del precio pactado y se haya concluido la construcción del proyecto inmobiliario.

De los dineros que recaude la Fiduciaria, por las promesas de compra venta de las acciones, entregará los recursos suficientes para la construcción referida, bajo el concepto de aportes para futura capitalización.

El Fideicomiso se liquidará al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Culminación de la construcción del CLUB DE LA UNIÓN QUITO S.A. UNICLUB.
- Cancelación de todos los pasivos u obligaciones de la compañía, a excepción de aquellas propias del giro ordinario de su negocio.
- Perfeccionamiento del aumento de capital de la compañía, por el monto equivalente a los aportes realizados por el Fideicomiso a nombre de los Fideicomitentes, en proporción a la participación accionaria.