



INFORME ESPECIAL DE AUDITORIA EXTERNA

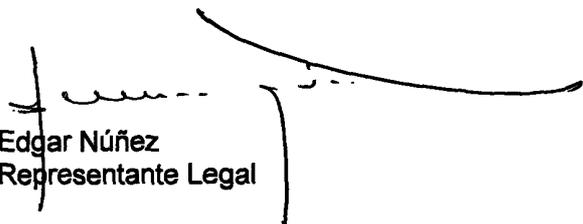
**A los señores Accionistas y Directorio de:
CLUB DE LA UNION QUITO S.A.**

1. Hemos efectuado un examen especial de auditoría al balance general adjunto de CLUB LA UNION QUITO S.A., al 31 de diciembre del 2002 y a los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y de flujo de fondos por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría.
2. Excepto por lo explicado en el párrafo 3, nuestro examen fue efectuado de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría (NEAs). 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 relevantes 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. La Compañía efectuó la aplicación de la NEC 17 en activos fijos a nivel de grupos de cuentas, sin considerar su costo individualizado ni su fecha de incorporación a los registros contables, por lo que no es posible establecer la razonabilidad en la valoración individual de estos activos ni su efecto resultante en el patrimonio.
4. La Compañía emite las facturas por cuotas de mantenimiento de los socios del Club (accionistas) con IVA tarifa cero. Aún cuando el Club de la Unión Quito S.A. es una Sociedad Anónima, en la práctica sus operaciones y objeto social corresponden a las de un Club Social, por lo que la Administración está tramitando la escisión de las operaciones de la Sociedad Anónima a un Club Social cubierto por los beneficios de una sociedad sin fines de lucro. (Véase Nota 9).
5. En nuestra opinión, excepto por el efecto de lo mencionado en los párrafos 3 y 4 precedentes, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de CLUB DE LA UNION QUITO S.A., al 31 de diciembre del 2002, el resultado de sus operaciones, las variaciones en su patrimonio y el flujo de fondos por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad – (NECs).



6. Los estados financieros adjuntos, fueron preparados sobre bases contables aplicables a una empresa en marcha, las que prevén la realización de activos y cancelación de pasivos en el curso normal del negocio; como se desprende de los estados financieros adjuntos, al 31 de diciembre del 2002, la Compañía mantenía pérdidas acumuladas importantes a consecuencia de que sus ingresos operativos principalmente cuotas de mantenimiento entregadas por los socios del Club (accionistas) más margen de utilidad en la venta de alimentos y bebidas no alcanzan a absorber el elevado costo fijo de depreciación de activos fijos y amortización de gastos preoperacionales. Situación que en opinión de los Administradores de la Compañía sería superada con el incremento del número de socios, ya que a la fecha estos alcanzan tan solo un 50% del límite permitido por los estatutos. Los estados financieros adjuntos no incluyen ajustes que podrían derivarse de las incertidumbres mencionadas.
7. El presente informe especial de auditoria se emite exclusivamente para atender los requerimientos de información de los señores Accionistas, Directorio y Administración del Club de la Unión Quito S.A., por lo que no podrá ser utilizado para ningún otro fin, diferente para el cual fue elaborado.

Quito, Febrero 6 del 2003


Edgar Núñez
Representante Legal



CLUB DE LA UNION QUITO S.A.

**BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002**

(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	Notas	
ACTIVOS CORRIENTES		
Efectivo y sus equivalentes	3	108,938
Inversiones	4	254,168
Cuentas por cobrar	5	56,412
Cuentas por cobrar Relacionada		8,522
Pagos anticipados		28,617
Inventarios	6	<u>50,573</u>
Total		507,230
ACTIVOS FIJOS, NETO	7	3,523,819
OTROS ACTIVOS	8	<u>95,089</u>
TOTAL		<u>4,126,138</u>
PASIVOS		
PASIVOS CORRIENTES		
Cuentas por pagar	9	25,669
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS (Véase estado adjunto)		<u>4,100,469</u>
TOTAL		<u>4,126,138</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 11 son parte integrante de los estados financieros



CLUB DE LA UNION QUITO S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002**

(Expresado en dólares estadounidenses)

Ingresos:	Notas	
Alimentos y bebidas		403,065
Cuotas de mantenimiento	5	323,160
Fisioterapia, peluquería, gimnasio		12,347
Alquileres y otros		<u>135,215</u>
Total		873,787
Egresos:		
Operación		550,169
Administración		<u>175,750</u>
		725,919
Utilidad en operación variable		147,868
Depreciaciones y amortizaciones		<u>(435,523)</u>
Pérdida en operación		(287,655)
Otros ingresos (egresos) neto		<u>(527)</u>
Pérdida neta		<u>(288,182)</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 11 son parte integrante de los estados financieros

CLUB DE LA UNION QUITO S.A.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital Social	Reserva de capital	Aportes futura capitalización	(Pérdidas) acumuladas	Total
Diciembre 31, 2001	945,920	3,856,672	57,996	(475,137)	4,385,451
Aportes			3,200		3,200
Pérdida neta				(288,182)	(288,182)
Diciembre 31, 2002	945,920	3,856,672	61,196	(763,319)	4,100,469

Las notas explicativas anexas 1 a 11 son parte integrante de los estados financieros





CLUB DE LA UNION QUITO S.A.

**ESTADO DE FLUJO DE FONDOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002**

(Expresado en dólares estadounidenses)

Flujo de operaciones:

Pérdida neta	(288,182)
Más gastos que no representaron desembolsos de efectivo	
Depreciaciones	368,537
Amortizaciones	66,986

Operaciones del período

Cuentas por cobrar	(34,522)
Cuentas por cobrar Relacionada	62,046
Pagos anticipados	(27,310)
Inventarios	(10,143)
Otros activos	(5,493)
Cuentas por pagar	23,263
	<u>7,842</u>

Efectivo provisto por flujo de operaciones 155,183

Flujo de inversiones:

Incremento neto de activos fijos (36,368)

Flujo de financiamiento:

Inversiones	(254,168)
Aporte futura capitalización	3,200
	<u>(250,968)</u>

Incremento (disminución) del flujo de fondos (132,153)

Flujo de fondos al inicio 241,090

Flujo de fondos al cierre 108,938

Las notas explicativas anexas 1 a 11 son parte integrante de los estados financieros



CLUB DE LA UNION QUITO S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL PERIODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002**

NOTA 1.- OPERACIONES

CLUB DE LA UNION QUITO S.A. UNICLUB, fue constituida el 1 de julio de 1994; su objeto social principal es la creación de 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.

Los estados financieros adjuntos, fueron preparados sobre bases contables aplicables a una empresa en marcha, las que prevén la realización de activos y cancelación de pasivos en el curso normal del negocio; como se desprende de los estados financieros adjuntos, al 31 de diciembre del 2002, la Compañía mantenía pérdidas acumuladas importantes a consecuencia que sus ingresos operativos, principalmente cuotas de mantenimiento entregadas por los socios del Club (accionistas) más margen de utilidad en la venta de alimentos y bebidas no alcanzan a absorber el elevado costo fijo de depreciación de activos fijos y amortización de gastos preoperacionales. Situación que en opinión de los Administradores de la Compañía sería superada con el incremento del número de socios, ya que a la fecha estos alcanzan tan solo un 50% del límite permitido por los estatutos. Los estados financieros adjuntos no incluyen ajustes que podrían derivarse de las incertidumbres mencionadas.

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

a) Preparación de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), están basados en el costo histórico, modificado en lo que respecta a los saldos originados hasta el 31 de marzo del 2000 (fecha a la cual los registros contables fueron convertidos a dólares estadounidenses) mediante las pautas y ajustes de conversión, contenidas en la NEC 17.

b) Inversiones

Se registran al valor de los depósitos más los intereses devengados al cierre del ejercicio.

c) Inventarios

Los inventarios se presentan al costo histórico, los cuales no exceden su valor de reposición. Al cierre del ejercicio los inventarios están registrados al costo promedio.

d) Activos fijos

Se muestra al costo histórico o valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17, según corresponda, menos la depreciación acumulada; el monto de las propiedades y equipo no excede su valor de utilización económica.



NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

El valor de los activos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se producen la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de la línea recta.

e) Cargos diferidos

Se presentan dentro del rubro "Otros activos" e incluyen, gastos preoperacionales de constitución y organización, se muestran al costo histórico o valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17, según corresponda, menos la amortización acumulada, calculada a una tasa anual del 20%.

h) Reserva de capital

Este rubro incluye los saldos de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión monetaria y la contrapartida de los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas Capital y Reservas originados en el proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses al 31 de marzo del 2000.

La Reserva de capital podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución 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.

i) Cuentas de resultados -

Se registran por el método de lo devengado.

NOTA 3.- EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES

Al 31 de diciembre del 2002, corresponde a:

	<u>(US\$)</u>
Caja	990
Bancos	<u>107.948</u>
	<u>108.938</u>



NOTA 4.- INVERSIONES

Al 31 de diciembre del 2002, corresponde a dos certificados de depósitos en una institución financiera del exterior, a un plazo entre 285 y 365 días y una tasa de rendimiento entre 5.75% y 6.5%.

NOTA 5.- CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2002, corresponde a:

	(US\$)
Cuotas de mantenimiento	71.100
Socios	5.129
Otras	<u>4.169</u>
	80.398
Provision cuentas incobrables	<u>(23.986)</u>
Total	<u>56.412</u>

NOTA 6.- INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2002, los inventarios corresponden a las líneas de:

	<u>(US\$)</u>
Comestibles	21.694
Suministros y limpieza	3.075
Bebidas	25.124
Otros	<u>680</u>
Total	<u>50.573</u>



NOTA 7.- ACTIVOS FIJOS

Al 31 de diciembre del 2002, los activos fijos estaban constituidos por:

	<u>(US\$)</u>	<u>Tasa de depreciación</u>
		%
Edificios	3,137,431	5
Remodelaciones	5,691	5
Instalaciones	523,170	10
Equipos de cocina	332,415	10
Muebles y equipos	281,295	10
Maquinaria y equipos	134,907	10
Equipos de computación	16,813	33
Activos de operación	355,467	20
Otros	<u>47,274</u>	20
	4,834,463	
Depreciación acumulada	<u>(1,415,674)</u>	
	3,418,789	
Terrenos	<u>105,030</u>	
Activo fijo, neto	<u>3,523,819</u>	

La Compañía efectuó la aplicación de la NEC 17 en activos fijos a nivel de grupos de cuentas, sin considerar su costo individualizado ni su fecha de incorporación a los registros contables, por lo que no es posible establecer la razonabilidad en la valoración individual de estos activos ni su efecto resultante en el patrimonio.

El movimiento de activos fijos durante el año 2002 fue el siguiente:

	<u>(US\$)</u>
Saldo al inicio	3.855.988
Adición (baja) neta	36.368
Depreciación del año	<u>(368.537)</u>
Total	<u>3.523.819</u>



NOTA 8.- OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre del 2002, comprende:

Gastos preoperacionales	287.412
Gastos de constitucion y organización	47.523
Seguros pagados por anticipado	7.837
Otros	<u>17.632</u>
	360.404
Amortizacion acumulada	<u>(265.315)</u>
Total	<u>95.089</u>

NOTA 9.- CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2002, corresponde a:

	<u>(US\$)</u>
Ingresos diferidos	14.400
Proveedores	2.007
Obligaciones fiscales (1)	3.846
Otros	<u>5.416</u>
Total	<u>25.669</u>

- (1) La Compañía emite las facturas por cuotas de los accionistas (socios del Club) con IVA tarifa cero, y no las emite si no son requeridas por los socios. Al 31 de diciembre del 2002 el ingreso por este concepto asciende a US\$ 323.160, por lo que el Impuesto al Valor Agregado no facturado ascendería a US\$ 38.779; en el resto de ingresos la Compañía si cobra y paga el IVA. Aún cuando el Club de la Unión Quito S.A. es una Sociedad Anónima, en la práctica sus operaciones y objeto social corresponden a las de un Club Social, por lo que la Administración está tramitando la escisión de las operaciones de la Sociedad Anónima a un Club Social cubierto por los beneficios de una sociedad sin fines de lucro.



NOTA 10.- IMPUESTO A LA RENTA

A continuación una demostración de la conciliación tributaria del impuesto a la renta, al 31 de diciembre del 2002, determinada por la Administración de la Compañía.

	<u>(US\$)</u>
CÁLCULO DEL IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	
Utilidad (pérdida) contable antes de impuesto a la renta y participación empleados	(288.182)
Otras rentas exentas y no gravadas	(18.000)
Más gastos no deducibles en el país	<u>23.912</u>
Utilidad (pérdida) gravable	<u>(282.270)</u>

NOTA 11.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2002 y la fecha de emisión del informe de los auditores externos, febrero 6 del 2003, no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas.

MEMBER OF

POLARIS™

INTERNATIONAL

An International Group of Accountants of 50 countries around the world