



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 auditoria al balance general adjunto de CLUB LA UNION QUITO S.A., al 31 de diciembre del 2003 y 2002 y a los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y de flujo de fondos por los años terminados en esas fechas. 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. 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 (Véase Nota 8).
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 10).
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 2003 y 2002, el resultado de sus operaciones, las variaciones en su patrimonio y el flujo de fondos por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.



Audidores Consultores

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 2003 y 2002, la Compañía mantenía perdidas acumuladas importantes en virtud de que ésta no ha vendido el 100% de sus acciones, por lo que, las cuotas de mantenimiento y las ventas de alimentos y bebidas a socios (accionistas) no alcanzan a absorber el elevado costo fijo de depreciación de activos fijos y amortización de gastos preoperacionales. Los estados financieros adjuntos no incluyen ajustes que podrían derivarse de la incertidumbre mencionada.
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, marzo 18 del 2004


Edgar Núñez
Representante Legal



CLUB DE LA UNION QUITO S.A.

**BALANCE GENERAL COMPARATIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002**

(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	Notas	2003	2002
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y sus equivalentes	3	133.277	108.938
Inversiones	4	505.807	254.168
Cuentas por cobrar	5	71.885	56.412
Cuentas por cobrar Relacionada		0	8.522
Pagos anticipados	6	31.827	36.454
Inventarios	7	43.899	50.573
Total		786.696	515.067
ACTIVOS FIJOS, NETO	8	3.181.071	3.523.819
OTROS ACTIVOS	9	20.266	87.252
TOTAL		3.988.033	4.126.138
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar	10	26.071	25.669
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS (Véase estado adjunto)		3.961.962	4.100.469
TOTAL		3.988.033	4.126.138
CUENTAS DE ORDEN	12	461.540	0

Las notas explicativas anexas 1 a 13 son parte integrante de los estados financieros



CLUB DE LA UNION QUITO S.A.

ESTADO DE RESULTADOS COMPARATIVO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002

(Expresado en dólares estadounidenses)

Ingresos:	Notas	2003	2002
Alimentos y bebidas		431.714	403.065
Cuotas de mantenimiento	5	336.450	323.160
Fisioterapia, peluquería, gimnasio		18.161	12.347
Alquileres y otros		209.147	135.215
Total		<u>995.472</u>	<u>873.787</u>
Egresos:			
Operación		555.325	550.169
Administración		156.852	175.750
		<u>712.177</u>	<u>725.919</u>
Utilidad en operación variable		283.295	147.868
Depreciaciones y amortizaciones		<u>(435.000)</u>	<u>(435.523)</u>
Pérdida en operación		(151.704)	(287.655)
Otros ingresos (egresos) neto		<u>(1.087)</u>	<u>(527)</u>
Pérdida neta		<u>(152.791)</u>	<u>(288.182)</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 13 son parte integrante de los estados financieros

MEMBER OF

POLARIS™

INTERNATIONAL

An International Group of Accountants of 50 countries around the world

CLUB DE LA UNION QUITO S.A.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO COMPARATIVO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 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
Ajuste depreciación activos fijos		14.284			14.284
Pérdida neta				(152.791)	(152.791)
Diciembre 31, 2003	945.920	3.870.955	61.196	(916.110)	3.961.962

Las notas explicativas anexas 1 a 13 son parte integrante de los estados financieros





CLUB DE LA UNION QUITO S.A.

ESTADO DE FLUJO DE FONDOS COMPARATIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002

(Expresado en dólares estadounidenses)

	2003	2002
Flujo de operaciones:		
Pérdida neta	(152.791)	(288.182)
Más gastos que no representaron desembolsos de efectivo		
Depreciaciones	368.013	368.537
Amortizaciones	66.986	66.986
Operaciones del período		
Cuentas por cobrar	(15.473)	(34.522)
Cuentas por cobrar Relacionada	8.522	62.046
Pagos anticipados	4.627	(27.310)
Inventarios	6.674	(10.143)
Otros activos	0	(5.493)
Cuentas por pagar	402	23.263
Cuentas por pagar	14.283	0
	<u>19.035</u>	<u>7.842</u>
Efectivo provisto por flujo de operaciones	301.244	155.183
Flujo de inversiones:		
Incremento neto de activos fijos	(25.266)	(36.368)
Flujo de financiamiento:		
Inversiones	(251.639)	(254.168)
Aporte futura capitalización		3.200
	<u>(251.639)</u>	<u>(250.968)</u>
Incremento (disminución) del flujo de fondos	24.338	(132.153)
Flujo de fondos al inicio	<u>108.938</u>	<u>241.090</u>
Flujo de fondos al cierre	<u>133.277</u>	<u>108.938</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 13 son parte integrante de los estados financieros



CLUB DE LA UNION QUITO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS COMPARATIVOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 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 y 2003, 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).

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 de adquisición, 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 al valor ajustado y convertido a dólares, menos la depreciación acumulada.



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, 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, corresponde a:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Caja	990	990
Bancos	<u>132.287</u>	<u>107.948</u>
	<u>133.277</u>	<u>108.938</u>



NOTA 4.- INVERSIONES

Al 31 de diciembre del 2003, corresponde a un certificado de depósito en una institución financiera del exterior, a un plazo entre 210 días y una tasa de rendimiento del 5.50% anual.

NOTA 5.- CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre corresponde a:

	<u>2.003</u>	<u>2.002</u>
Cuotas de mantenimiento	49.584	71.100
Socios	16.923	5.129
Otras	25.464	4.169
	<u>91.971</u>	<u>80.398</u>
Provision cuentas incobrables	<u>(20.086)</u>	<u>(23.986)</u>
Total	<u>71.885</u>	<u>56.412</u>

NOTA 6.- PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre corresponde a:

	<u>2.003</u>	<u>2.002</u>
Impuestos	24.117	28.617
Primas de seguros	7.710	7.837
Total	<u>31.827</u>	<u>36.454</u>

NOTA 7.- INVENTARIOS

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

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Comestibles	14.580	21.694
Suministros y limpieza	3.763	3.075
Bebidas	25.000	25.124
Otros	556	680
Total	<u>43.899</u>	<u>50.573</u>



NOTA 8.- ACTIVOS FIJOS

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

	2.003	2.002	Tasa de depreciación
			%
Edificios	3.137.431	3.137.431	5
Remodelaciones	5.691	5.691	5
Instalaciones	523.170	523.170	10
Equipos de cocina	332.938	332.415	10
Muebles y equipos	285.433	281.295	10
Maquinaria y equipos	135.194	134.907	10
Equipos de computación	19.183	16.813	33
Activos de operación	394.015	355.467	20
Otros	13.639	47.274	20
	<u>4.846.694</u>	<u>4.834.463</u>	
Depreciación acumulada	(1.770.653)	(1.415.674)	
	<u>3.076.041</u>	<u>3.418.789</u>	
Terrenos	105.030	105.030	
Activo fijo, neto	<u>3.181.071</u>	<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 fue el siguiente:

	2.003	2.002
Saldo al inicio	3.523.819	3.855.988
Adición (baja) neta	25.266	36.368
Depreciación del año	<u>(368.014)</u>	<u>(368.537)</u>
Total	<u>3.181.071</u>	<u>3.523.819</u>



NOTA 9.- OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre, comprende:

	2.003	2.002
Gastos preoperacionales	287.412	287.412
Gastos de constitucion y organización	47.523	47.523
Otros (1)	17.632	17.632
	<u>352.567</u>	<u>352.567</u>
Amortizacion acumulada	<u>(332.301)</u>	<u>(265.315)</u>
Total	<u>20.266</u>	<u>87.252</u>

- (1) Constituyen valores pagados en concepto de promesas de compraventa de acciones del Club la Unión Quito S.A.

NOTA 10.- CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre, corresponde a:

	2.003	2.002
Ingresos diferidos	0	14.400
Proveedores	18.535	2.007
Obligaciones fiscales (1)	5.181	3.846
Otros	2.355	5.416
Total	<u>26.071</u>	<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 2003 el ingreso por este concepto asciende a US\$ 336.450, por lo que el Impuesto al Valor Agregado no facturado ascendería a US\$ 40.374; 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 11.- IMPUESTO A LA RENTA

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

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
CÁLCULO DEL IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO		
Utilidad (pérdida) contable antes de impuesto a la renta y participación empleados	(152.791)	(288.182)
Otras rentas exentas y no gravadas	(21.808)	(18.000)
Más gastos no deducibles en el país	5.825	23.912
	<u> </u>	<u> </u>
Utilidad (pérdida) gravable	(168.774)	(282.270)

NOTA 12.- CUENTAS DE ORDEN

Al 31 de diciembre del 2003, corresponde exclusivamente al valor de cuotas de mantenimiento por cobrar de bancos cerrados en proceso de saneamiento (propietarios de acciones del Club la Unión S.A.) del período comprendido entre junio de 1998 a diciembre del 2003 y que la Compañía ha resuelto registrar en esta cuenta, hasta que se concluya una negociación, que los Administradores de la Compañía nos han informado están realizando con los Directivos de la Agencia de Garantía de Depósitos. Dicha negociación consiste en restituir a favor de la Compañía las acciones que se encuentran en poder de estos bancos compensando con cuotas de mantenimiento impagas.

Mediante Comunicación AT.BCS-04-0033 del 9 de enero del 2004, el Dr. José Luis Peñaherrera, Asesor Legal de Instituciones Financieras de la Sierra en Saneamiento, ante una petición de pago efectuada por el Club, manifiesta que la obligación de ellos es responder a los acreedores perjudicados con el cierre de las Instituciones, por lo que cualquier pago adicional como en este caso, entra en prelación; sin embargo solicita al Club que les ayuden a vender las acciones, con lo cual podrán devengar la deuda.

NOTA 13.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2003 y la fecha de emisión del informe de los auditores externos, marzo 18 del 2004, 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.