Deloitte.

Deloitte & Touche
Av. Amazonas N3517
Telf: (593 2) 225 1319
Quito - Ecuador
Av. Tulcán 803
Telf: (593 4) 245 2770
Guayaquil - Ecuador
www.deloitte.com

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Accionista y Junta de Directores
Parques Monte Olivo Montolivo C.A.:

1. Hemos auditado el balance general de Parques Monte Olivo Montolivo C.A. al 31 de diciembre del 2003 y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio del accionista y de flujos de caja 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 dichos estados financieros basada en nuestra auditoría.

2. Excepto por lo mencionado en el siguiente párrafo, nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Dichas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta 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 gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.

3. Durante el año 2003, la Compañía reformuló la aplicación de sus políticas contables referentes al reconocimiento de sus ingresos por ventas de unidades de sepultamiento y sus correspondientes costos por servicios funerarios, producto de lo cual efectuó varios ajustes significativos a sus registros contables los cuales fueron contabilizados, según el caso, con abono o cargo a la cuenta Ajustes de Años Anteriores, en el estado de resultados por un valor neto de US$2.9 millones (Véase Nota 11). Debido a la naturaleza de los registros contables, no es factible determinar los efectos en los estados financieros respecto a los valores que debieron ser imputados a ejercicios anteriores y/o a los resultados del año, como lo requieren las normas ecuatorianas de contabilidad.

4. En nuestra opinión, excepto por los efectos de aquellos ajustes, de haberse requerido alguno, que pudieran haberse determinado que son necesarios si no hubiera existido la limitación en el alcance de nuestro trabajo, comentada en el párrafo anterior, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Parques Monte Olivo Montolivo C.A. al 31 de diciembre del 2003, el resultado de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con normas de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

5. Tal como se explica con más detalle en la Nota 2 a los estados financieros adjuntos, éstos 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 la Compañía mantiene un déficit acumulado al 31 de diciembre del 2003 por US$1.5 millones, ha generado una pérdida por el año 2003 y sus flujos provenientes de operaciones no son suficientes en función de sus actividades operativas; en adición, hasta la fecha, la Compañía ha vendido un total de 7,407 unidades de sepultamiento, las cuales de acuerdo con el contrato de venta celebrado entre la Compañía y sus beneficiarios, el uso de las unidades de sepultamiento es a perpetuidad, y la Compañía no incluyó en los respectivos contratos el cobro del mantenimiento de las instalaciones del Camposanto, razón por la cual, dicho costo está siendo asumido por la Compañía. El costo actual por mantenimiento, determinado por la Administración, es de aproximadamente US$400 mil anuales, y no se ha logrado transferir los referidos costos a los beneficiarios finales del Camposanto. Estas situaciones indican, a nuestro juicio que la continuidad de la Compañía como negocio en marcha dependen de eventos futuros, que incluyen principalmente la generación de operaciones rentables para lograr un nivel adecuado de ingresos para soportar la estructura de costos de la Compañía y cubrir los gastos de mantenimiento del Camposanto. Los estados financieros adjuntos no incluyen los ajustes relacionados con la posibilidad de recuperación y clasificación de los importes en libros de los activos o el importe o clasificación de los pasivos que pudieren ser necesarios si la Compañía no pudiera continuar como negocio en marcha.

Abril 16, 2004
Registro No. 019

Rodolfo Sátiva
Licencia No. 15238

PASIVOS Y PATRIMONIO DEL ACCIONISTA	**Notas**	
PASIVOS CORRIENTES:		
Cuentas por pagar		93,857
Porción corriente de servicios funerarios a largo plazo	7	625,394
Otros y otras cuentas por pagar		16,122
Total pasivos corrientes		735,373
SERVICIOS FUNERARIOS A LARGO PLAZO	7	1,876,182
PATRIMONIO DEL ACCIONISTA:	8	
Capital social		200
Aportes para futura capitalización		810,200
Reserva de capital		4,642,435
Reserva legal		24,195
Reserva facultativa		30,018
Déficit acumulado		(1,535,384)
Patrimonio del accionista		3,971,664
TOTAL		6,583,219

PARQUES MONTE OLIVO MONTOLIVO C.A.

ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

(Expresado en U.S. Dólares)

	Notas	
INGRESOS	9	1,743,743
COSTOS Y GASTOS	10	703,013
MARGEN BRUTO		1,040,730
GASTOS OPERACIONALES:		
Gastos de administración		287,163
Gastos de ventas		208,219
Total		495,382
UTILIDAD OPERACIONAL		545,348
OTROS GASTOS (INGRESOS):		
Cancelación de contratos		(34,058)
Gastos financieros, neto		8,260
Ajustes de años anteriores	11	2,984,210
Otros		1,966
Total		2,960,378
PERDIDA NETA		(2,415,030)

Ver notas a los estados financieros

PARQUES MONTE OLIVO MONTOLIVO C.A.

ESTADO DE PATRIMONIO DEL ACCIONISTA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

(Expresado en U.S. dólares)

	Capital Social	Aportes para Futura Capitalización	Reserva de Capital	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Utilidades Retenidas (Déficit Acumulado)
Diciembre 31,2002	200		4,642,435	20,661	30,018	883,180
Pérdida neta						(2,415,030)
Aportes		810,200				
Transferencia				3,534		(3,534)
Diciembre 31,2003	200	810,200	4,642,435	24,195	30,018	(1,535,384)

Ver notas a los estados financieros

PARQUES MONTE OLIVO MONTOLIVO C.A.

ESTADO DE FLUJOS DE CAJA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

(Expresado en U.S. Dólares)

FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE OPERACION:	
Recibido de clientes	1,248,781
Pagado a proveedores y empleados	(1,239,588)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	9,193
CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA:	
Incremento neto durante el año	9,193
Comienzo del año	67,316
FIN DEL AÑO	76,509
CONCILIACION DE LA PERDIDA NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION:	
Pérdida neta	(2,415,030)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:	
Depreciación de propiedades y equipos	209,654
Baja de propiedades y equipos	11,268
Ajuste de años anteriores	2,984,210
Cambios en activos y pasivos:	
Cuentas por cobrar comerciales	(105,415)
Inventarios	(262,085)
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	(18,122)
Cuentas por pagar	(391,529)
Otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar	(3,758)
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION	9,193
TRANSACCION QUE NO REQUIRIO FLUJO DE EFECTIVO:	
Aportes para futura capitalización con compensación de créditos	810,200

Ver notas a los estados financieros

PARQUES MONTE OLIVO MONTOLIVO C.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

La Compañía está constituida en Ecuador en la ciudad de Quito en el año 1994 y su actividad principal es establecer, operar y administrar cementerios en Quito y en cualquier lugar de la República. Adicionalmente, podrá adquirir, vender y negociar bienes muebles o inmuebles, intervenir como socio en la formación de toda clase de sociedades, aportar capital o poseer acciones, obligaciones o participaciones de otras compañías. Podrá celebrar contratos de asociación y subcontratos para la prestación de servicios, participará en consorcios con personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, para actividades en relación con el objeto de la Compañía. Las operaciones de la Compañía están controladas por la Superintendencia de Compañías.

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares como resultado del proceso de dolarización de la economía a través del cual el Gobierno Ecuatoriano fijó como moneda de curso legal del país, el dólar de los Estados Unidos de América.

Si bien el proceso de dolarización incorpora el dólar de los Estados Unidos de América como una moneda estable, la variación en los índices de precios al consumidor (Véase Nota 3) en la República del Ecuador, afecta la comparabilidad de ciertos importes incluidos en los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2003. Por lo tanto, el análisis comparativo de tales estados financieros debe hacerse considerando tal circunstancia.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las políticas contables de la Compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Caja y Equivalentes de Caja - Representa el efectivo disponible y saldos en bancos e inversiones a corto plazo altamente líquidos con vencimientos originales de 3 meses o menos.

Propiedades y Equipo - Al costo de adquisición. El costo de propiedades y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 20 para edificios e instalaciones, 10 para muebles y equipo de oficina y jardines, 5 para vehículos y 3 para equipos de computación.

Valuación de Inventarios - Al costo de adquisición más los costos de adecuación, que no exceden a los valores de mercado.

Ingresos Diferidos - Están constituidos por los valores recibidos de clientes, por ventas anticipadas de servicios funerarios, los mismos que son registrados en resultados, en función a la prestación del servicio.

3. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

El siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos.

Año Terminado Diciembre 31	Variación Porcentual
2000	91
2001	22
2002	9
2003	6

4. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales es como sigue:

	(en U.S. dólares)
Clientes por ventas de unidades de sepultamiento con plazos hasta 180 días, sin interés	226,320
Clientes por venta de servicios mortuorios y unidades de sepultamiento cancelados a través de pagos mensuales de tarjetas de crédito	189,800
Clientes por cuenta de servicios mortuorios con plazos de hasta 180 días, sin interés	64,103
Provisión cuentas incobrables	(8,497)
Total	471,726

5. INVENTARIOS

Un resumen de inventarios es como sigue:

	(en U.S. dólares)
Unidades de sepultamiento	4,010,650
Cofres	10,494
Otros	9,415
Total inventarios	4,030,559
Menos inventarios a realizar a corto plazo	(421,559)
Inventarios a largo plazo	3,609,000

Al 31 de diciembre del 2003, las unidades de sepultamiento representan 13,920 tumbas construidas en la primera etapa del proyecto las cuales están disponibles para la venta.

6. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Un resumen de propiedades y equipos es como sigue:

	(en U.S. dólares)
Saldo neto al comienzo del año	6,761,887
Transferencias a inventarios, neta	(4,579,069)
Bajas	(11,268)
Depreciación	(209,654)
Saldo neto al fin del año	1,961,896

7. SERVICIOS FUNERARIOS A LARGO PLAZO

Un resumen de servicios funerarios a largo plazo es como sigue:

	(en U.S. dólares)
Ingresos diferidos de servicios funerarios	1,680,415
Provisión para servicios funerarios	821,161
Total servicios funerarios	2,501,576
Menos porción corriente de servicios funerarios	(625,394)
Servicios funerarios a largo plazo	1,876,182

Al 31 de diciembre del 2003, corresponden a 4,283 servicios funerarios vendidos, los cuales serán registrados como ingresos en función de la prestación de tales servicios. Adicionalmente, la Compañía ha constituido una provisión para cubrir todos los costos directos necesarios para atender los servicios funerarios vendidos y no entregados. Dicha provisión será debitada en función a la utilización de los servicios funerarios prestados.

8. PATRIMONIO DEL ACCIONISTA

Capital Social - El Capital Social autorizado consiste de 5,000 acciones de US$0.04 valor nominal unitario.

Reserva de Capital - Incluye los valores de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria originadas por la corrección monetaria del patrimonio y de los activos y pasivos no monetarios de años anteriores, respectivamente, transferidos a esta cuenta. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Reserva Legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

9. INGRESOS OPERACIONALES

Un resumen de ingresos operacionales es como sigue:

	(en U.S. dólares)
Venta de unidades	1,541,582
Servicios entregados	523,899
Otros	53,076
Descuento y devolución en ventas	(374,814)
Total	1,743,743

10. COSTOS Y GASTOS

Un resumen de costos y gastos es como sigue:

	(en U.S. dólares)
Gastos operacionales y de mantenimiento	398,558
Costo para servicios	183,328
Costo del personal camposanto	121,127
Total	703,013

11. AJUSTES DE AÑOS ANTERIORES

Un resumen de los ajustes de años anteriores es como sigue:

	(en U.S. dólares)
Registro del costo de tumbas vendidas	2,324,686
Reconocimiento de los ingresos diferidos	1,162,270
Provisión para servicios funerarios no prestados	821,161
Reversión del gasto por depreciación	(1,323,841)
Otros ajustes menores, neto	(66)
Total	2,984,210

12. CONTINGENCIAS

Los siguientes son procesos judiciales que a la fecha del informe de los auditores independientes, aún no han sido resueltos y por los cuales la Compañía no ha registrado provisión alguna:

- Existe un juicio de coactiva iniciado por el Banco Central del Ecuador, con base de la garantía otorgado por Montolivo al Banco de Préstamos, mediante la hipoteca del terreno donde funciona el camposanto, para garantizar los créditos otorgados por el Banco Central al Banco de Préstamos. Este juicio estaba en proceso de arreglo mediante un convenio entre la Agencia de Garantía de Depósitos - AGD y el Banco Central del Ecuador, habiéndose comprometido este último a devolver dicha garantía.

- Existe un juicio laboral signado con el número 776-1996 MM, seguido ante el Juez Cuarto del Trabajo de Pichincha, por un ex - trabajador del Banco de Préstamos, el Ingeniero Jaime Muñoz Benítez, en el cual se halla ordenado el embargo de las acciones de capital social de Montolivo (las mismas que son 100% de propiedad del Banco de Préstamos S.A., en saneamiento). De este hecho se comunicó y tienen conocimiento los abogados del Banco. Las partes tuvieron una reunión para llegar a un acuerdo, para que el Banco le pague lo adeudado al ex - trabajador de acuerdo a lo ordenado en sentencia ejecutoriada de última instancia.

- Sobre el inmueble de propiedad de Montolivo, existe un problema de linderos con el Municipio Metropolitano de Quito, el cual afectaría a un área significativa del camposanto y al desarrollo de proyecto; este asunto se hallaba en proceso de solución con la intervención de la Agencia de Garantía de Depósitos - AGD. Como consecuencia de este problema, se halla pendiente la obtención de los permisos municipales para la construcción de las unidades de enterramiento verticales (entiéndase aquellas que sobresalen de la superficie del suelo - criptas), así como las aprobaciones de las modificaciones de los planos por las construcciones existentes.

13. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de diciembre del 2003 y la fecha del informe de los auditores independientes (abril 16 del 2004) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.