

**INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS**

A los Accionistas de  
**JARDINES DE GUAYAQUIL S.A.**  
Guayaquil, Ecuador.

Hemos auditado el balance general de **JARDINES DE GUAYAQUIL S.A.** al 31 de diciembre de 1999 y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio de los accionistas y de cambios en la posición financiera por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros, basada en nuestra auditoria.

Excepto por lo comentado en los párrafos siguientes, nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas. Estas normas requieren que una auditoria sea diseñada y realizada para obtener una certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoria 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 auditoria provee una base razonable para nuestra opinión.

No presenciamos la toma del inventario físico al 31 de Diciembre de 1999, ya que esa fecha fue anterior a la época en que fuimos contratados como Auditores Independientes de la Compañía. Debido a la naturaleza de los registros contables, no pudimos satisfacernos de las cantidades en los inventarios por medio de otros procedimientos de auditoria.

No hemos podido obtener respuesta a nuestras solicitudes de confirmación de saldos y obligaciones enviadas a las instituciones financieras. Además, no nos fue posible satisfacernos de la razonabilidad de los montos no confirmados ni de la eventual existencia de otras transacciones y obligaciones por estos conceptos directas ó indirectas, y/o garantías diferentes de las registradas en los libros de contabilidad de la Compañía.

No han procedido a contabilizar la depreciación de sus activos fijos correspondiente al mes de Diciembre de 1999, lo que afecta a sus resultados.

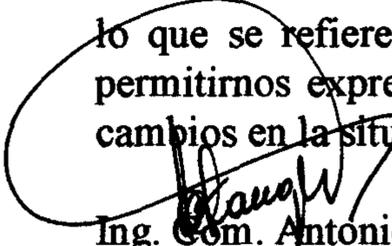
La Compañía ha procedido a aplicar la Corrección monetaria a sus activos y pasivos no monetarios y al Patrimonio, de acuerdo a montos totales y no de acuerdo al valor histórico de cada cuenta.

**KANG Y ASOCIADOS**  
**AUDITORES EXTERNOS**

Teléfono: 234660 - Casilla 090109752  
Guayaquil - Ecuador

En nuestra opinión, el balance general anteriormente referido presenta razonablemente, la situación financiera de **JARDINES DE GUAYAQUIL S.A** al 31 de diciembre de 1999, excepto por el efecto del registro de las obligaciones bancarias, según se explicó en el párrafo anterior; los resultados de sus operaciones y los cambios en su posición financiera por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, modificados en ciertos aspectos por normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador que se aplicaron sobre una base uniforme en relación con el año anterior.

En virtud de la situación mencionada en el tercer párrafo, el alcance de nuestro examen a lo que se refiere a los inventarios al 31 de Diciembre de 1999, no fue suficiente para permitirnos expresar, y no expresamos, una opinión sobre los estados de resultados y de cambios en la situación financiera por el año que terminó el 31 de Diciembre de 1999.

  
Ing. Com. Antonio Kang W.  
SC-RNAE No. 082  
Reg. Nac. No. 5167  
Guayaquil, Marzo 21 del 2001

**JARDINES DE GUAYAQUIL S.A.**

**BALANCE GENERAL**

**31 DE DICIEMBRE DE 1999**

**Activo circulante**

Efectivo		s/.	104.865.897
Cuentas por cobrar	(Nota B)		10.558.860.526
Inventarios	(Nota C)		2.156.214.215
<b>Total activo circulante</b>			<b>12.819.940.638</b>

<b>Propiedad Maquinaria y equipo</b>	(Nota D)		<b>1.335.019.860</b>
--------------------------------------	----------	--	----------------------

s/.

**14.154.960.498**

**PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS**

**Pasivo Exigible**

Obligaciones bancarias	(Nota E)		5.026.405.449
Cuentas por pagar	(Nota F)		1.531.200.410
Gastos acumulados por pagar	(Nota G)		868.362.255
Compañías relacionadas	(Nota H)		87.940.865
Impuestos	(Nota I)		20.562.893
<b>Total pasivo exigible</b>			<b>7.534.471.872</b>

<b>Pasivo a largo plazo</b>	(Nota J)		<b>866.138.443</b>
-----------------------------	----------	--	--------------------

<b>Pasivo diferido</b>	(Nota K)		<b>4.834.686.729</b>
------------------------	----------	--	----------------------

**Patrimonio de los accionistas**

Acciones suscritas y en circulación			8.000.000
8.000 al valor nominal de s/. 1.000 cada una			1.377.917
Superavit revalorización terreno			1.336.044.012
Reserva revalorización patrimonio			-464.416.394
Reexpresión monetaria			38.657.919
Ganancias retenidas	(Nota L)		919.663.454
			<b>919.663.454</b>

S/.

**14.154.960.498**

**JARDINES DE GUAYAQUIL S.A.**

**ESTADO DE RESULTADO**

**31 DE DICIEMBRE DE 1999**

**Ingresos de operaciones:**

Ventas netas		9.648.012.464
Otros		<u>235.577.604</u>

s/. 9.883.590.068

**Costos y gastos de operaciones**

Costo de ventas	s/.	3.216.673.309
Gastos de Parque		878.767.610
Gastos de Administración		1.675.303.308
Gastos de ventas		2.866.678.246
Gastos financieros		908.759.725
Otros		<u>325.368.494</u>

9.871.550.692

**Utilidad (Pérdida) operativa antes impuestos**

s/ 12.039.376

Ver nota de los estados financieros

**JARDINES DE GUAYAQUIL S.A.**

**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE ACCIONISTAS**

**AÑO TERMINADO DEL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**

		<u>Superavit</u>		<u>Reserva</u>		<u>Reexpresión</u>		<u>Reserva</u>		<u>Reserva</u>		<u>Resultado</u>		<u>Resultado</u>		
	<u>Acciones</u>	<u>revalorización</u>	<u>revalorización</u>	<u>revalorización</u>	<u>Reexpresión</u>	<u>Reserva</u>	<u>Reserva</u>	<u>Reserva</u>	<u>Reserva</u>	<u>Reserva</u>	<u>Reserva</u>	<u>Resultado</u>	<u>Resultado</u>	<u>Resultado</u>	<u>Resultado</u>	<u>TOTAL</u>
	<u>comunes</u>	<u>terreno</u>	<u>patrimonio</u>	<u>monetaria</u>	<u>Legal</u>	<u>Facultativa</u>	<u>Acumulado</u>	<u>ejercicio</u>								
Saldo a enero 1ro. 1999	8.000.000	1.377.917	1.349.804.218		2.215.469	19.773.344	-	7.262.322					7.262.322			29.251.135
Transfer. Resultados					462.973	4.166.757	7.262.322	-7.262.322								4.629.730
Resultado del ejercicio							-	12.039.376								12.039.376
Correccion Monetaria			-13.760.206	-464.416.394			-7.262.322	-								-7.262.322
<b>Saldo al 31 Dic. de 1999</b>	<b>8.000.000</b>	<b>1.377.917</b>	<b>1.336.044.012</b>	<b>-464.416.394</b>	<b>2.678.442</b>	<b>23.940.101</b>	<b>-</b>	<b>12.039.376</b>								<b>38.657.919</b>

Ver notas a los estados financieros.

**JARDINES DE GUAYAQUIL S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**

**FUENTE DE FONDOS**

Operaciones	
Utilidad del ejercicio	12.039.376
Gastos que no representaron desembolsos de capital de trabajo:	
depreciación	643.793.463
Reexpresión de los lotes	4.207.538.763
Fondos provistos por las operaciones	
Financiamiento de L. Plazo	866.138.443
Financiamiento de clientes	1.175.914.330
	<hr/>
	6.905.424.375

**APLICACIONES DE FONDOS**

Amortización de los cargos diferidos	1.143.291.845
Transferencia de activos fijos	2.076.566.057
Compra de activos fijos	41.253.517
	<hr/>
	3.261.111.419

**AUMENTO EN EL CAPITAL DE TRABAJO** 3.644.312.956

**CAMBIOS EN LOS COMPONENTES DEL CAPITAL DE TRABAJO**

Aumento (disminución) en el activo circulante	
Efectivo	90.982.965
Inversiones	-171.895.990
Cuentas por cobrar	4.434.894.162
Inventarios	2.152.407.699
	<hr/>
	6.506.368.836

Aumento (disminución) en pasivo circulante	
Obligaciones bancarias	1.861.098.964
Cuentas por pagar	1.164.345.987
Gastos acumulados por pagar	-2.254.972
Compañías relacionadas	-129.250.138
Impuestos	-31.883.961
	<hr/>
	2.862.055.880

**AUMENTO EN EL CAPITAL DE TRABAJO** 3.644.312.956