

**INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS**

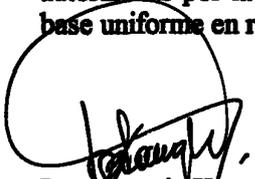
A los accionistas de  
**JARDINES DE GUAYAQUIL S.A.**  
Guayaquil, Ecuador

Hemos auditado el balance general de **JARDINES DE GUAYAQUIL S.A.** al 31 de diciembre del 2001 y los correspondientes estados de resultados, cambio 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 auditoría.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo a normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener una 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.

Al 31 de Diciembre del 2001, la Compañía registra obligaciones financieras, sin tener los respectivos soportes y debido a que no obtuvimos respuestas a nuestras confirmaciones bancarias, a excepción del Banco del Pacífico, que confirma una obligaciones por menor valor en un monto de \$21.283, por lo que no podemos cuantificar la contingencia de los intereses vencidos.

En nuestra opinión, excepto por lo mencionado en el párrafo anterior, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera de **JARDINES DE GUAYAQUIL S.A.** al 31 de diciembre del 2001, 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.



Ing. Antonio Kang W.  
SC - RNAE No. 082  
Reg. Nac. No. 5167  
Guayaquil, Abril 22 del 2002

**JARDINES DE GUAYAQUIL S.A.**

**BALANCE GENERAL**

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001**

**(Expresado en US\$)**

**ACTIVO**

**Activo circulante**

Efectivo		\$	203
Cuentas por cobrar	(Nota B)		2.079.430
Inventarios	(Nota C)		440.643
<b>Total activo circulante</b>			<u>2.520.276</u>

Cuentas por cobrar a L. Plazo	(Nota D)		2.435.190
-------------------------------	----------	--	-----------

Propiedad Maquinaria y equipo	(Nota E)		135.104
-------------------------------	----------	--	---------

Otros activos	(Nota F)		<u>3.690</u>
---------------	----------	--	--------------

		\$	<u>5.094.260</u>
--	--	----	------------------

**PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS**

**Pasivo Exigible**

Obligaciones bancarias	(Nota G)	\$	296.652
Cuentas por pagar	(Nota H)		561.111
Gastos acumulados por pagar	(Nota I)		364.637
<b>Total pasivo exigible</b>		\$	<u>1.222.400</u>

Otros pasivos	(Nota J)		244.777
---------------	----------	--	---------

Pasivo a largo plazo	(Nota K)	\$	55.397
----------------------	----------	----	--------

Credito diferido	(Nota L)	\$	3.441.530
------------------	----------	----	-----------

**Patrimonio de los accionistas**

Acciones suscritas y en circulación			30.000
8.000 al valor nominal de \$3,75 cada una			
Reserva de Capital			27.607
Superavit revalorización terreno			23.630
Ganancias retenidas	(Nota M)		48.919
		\$	<u>130.156</u>

		\$	<u>5.094.260</u>
--	--	----	------------------

Ver nota de los estados financieros

**JARDINES DE GUAYAQUIL S.A.**

**ESTADO DE RESULTADO**

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001**

**Ingresos de operaciones:**

**(Expresado en US\$)**

<b>Ventas netas</b>	<b>\$ 4.626.445</b>
<b>Otros</b>	<b>11.483</b>

**\$ 4.637.928**

**menos:**

**Costos y gastos de operaciones**

<b>Costo de ventas</b>	<b>2.902.672</b>
<b>Gastos de Parque</b>	<b>248.690</b>
<b>Gastos de Ventas</b>	<b>1.078.803</b>
<b>Gastos de Cobranzas</b>	<b>5.423</b>
<b>Gastos de Administración</b>	<b>252.406</b>
<b>Gastos servicios funerarios</b>	<b>14.345</b>
<b>Gastos Financieros</b>	<b>90.289</b>
<b>Otros</b>	<b>0</b>

**\$ 4.592.628**

**Utilidad operativa del ejercicio**

**\$ 45.300**

**Ver nota de los estados financieros**

JARDINES DE GUAYAQUIL S.A.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001

	(===== Ganancia retenida =====)							TOTAL	
	<u>Acciones comunes</u>	<u>Aporte de Capital</u>	<u>Reserva Capital</u>	<u>Superavit rev. Terreno</u>	<u>Reserva revalorizaci patrimonio</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Reserva facultativa</u>		<u>Resultado ejercicio</u>
Saldo a enero 1ro. 2001	320	7.420		23.630	27.607	142	1.271	34.603	36.016
Transferencia de los resultados:						2.206	19.853		22.059
Participación 15% trabaj.								7.353 -	7.353
Impto. Renta								5.190 -	5.190
Reserva legal									-
Utilidad del ejercicio								45.300	45.300
Transferencias			27.607		27.607		19.853 -	22.060 -	41.913
Emisión de acciones	29.680 -	7.420							-
<b>Saldo al 31 Dic. Del 2001</b>	<b>30.000</b>	<b>-</b>	<b>27.607</b>	<b>23.630</b>	<b>-</b>	<b>2.348</b>	<b>1.271</b>	<b>45.300</b>	<b>48.919</b>

**JARDINES DE GUAYAQUIL S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001**

(Expresado en US\$)

**CONCILIACION DE LA GANANCIA CON EL EFECTIVO NETO  
UTILIZADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:**

Ganancia del ejercicio	\$	45.300
Ajustes para conciliar la ganancia neta con el efectivo neto proveniente de las actividades de operación		
depreciación	\$	11.275
Total ajustes		11.275
Cambios en activos y pasivos:		
Aumento cuentas por cobrar	\$	-1.054.402
Aumento en inventarios		-128.272
Aumento en sobregiros bancarios		5.481
Aumento en Cuentas por pagar		303.990
Aumento en Gastos acumulados por pagar		169.795
Aumento en prestamos bancarios por pagar		12.584
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		<u>-634.269</u>

**ACTIVIDADES DE INVERSION:**

Adquisición de activos fijos	-87.642	
Retiros de activos fijos	-3.815	
Aumento en otros activos	-3.668	
Aumento Cuentas por cobrar L. Plazo	-1.669.427	
Efectivo neto proveniente de las actividades de inversión		<u>-1.764.552</u>

**ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:**

Aumento de capital social	-19.853	
Aumento en pasivos diferidos	2.275.306	
Aumento en otros pasivos	157.410	
Provisión de participación de trabajadores	-7.353	
Provisión de impuesto a la renta	-5.190	
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento	\$	<u>2.400.320</u>

**CAJA Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:**

Decremento efectivo durante el año	-1.499	
Saldo del efectivo al inicio del año		<u>1.702</u>

**SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO** \$ 203

**JARDINES DE GUAYAQUIL S.A.**

**NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2001**

**A.- RESUMEN DE LAS POLITICAS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES**

**JARDINES DE GUAYAQUIL S.A. (La Compañía), fue constituida el 31 de Octubre de 1975 en la ciudad de Guayaquil, Ecuador.**

**Su objetivo principal es la lotización, equipamiento, organización, administración y explotación de casas y jardines y/o parques para descanso. Para el efecto podrá realizar todas las actividades similares permitidas por la Ley.**

**Bases de presentación.- La Compañía mantiene sus registros contables en U.S. dólares desde el 1º. de Abril del 2000 y los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con lo establecido en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC) # 17 "Conversión de estados financieros para efectos de aplicar el esquema de dolarización" emitida por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador con la aprobación del Servicio de Rentas Internas (SRI), Superintendencia de Bancos y Superintendencia de Compañías, mediante la cual se efectúa la conversión de las cifras contables al 31 de Marzo del 2000 expresadas en sucres ecuatorianos a dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, al tipo de cambio de s/.25.000 por cada US\$1.00.**

**Los inventarios, están valorados al costo o mercado, el menor. Los costos se determinan para los lotes terminados al costo promedio de los materiales de construcción de su adquisición y sobre la base de la variación del índice de precios al consumidor del año 2001. Los inventarios registrados al 31 de Diciembre de 2001, se registran de acuerdo al precio de la última compra.**

**Los Activos fijos, están contabilizados al costo mas las revalorizaciones efectuadas hasta Marzo 31 del 2000 de acuerdo con disposiciones legales. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan.**

**La depreciación se registra con cargo a los resultados del año y se calcula por el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.**

**JARDINES DE GUAYAQUIL S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**(continuación)**

**AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001**

**A.- RESUMEN DE LAS POLITICAS DE CONTABILIDAD**  
**(continuación)**

Los años de vida útil estimada y de sus porcentajes de depreciación de los activos fijos son los siguientes:

<u>ACTIVOS</u>	<u>AÑOS</u>
Edificios	20
Instalaciones	20
Vehículos	5
Maquinarias y equipos	10
Muebles y enseres	10
Muebles y Equipos de oficina	10
Equipos de Computación	5

El poder adquisitivo de la moneda ecuatoriana, según lo mide el índice general de los precios al consumidor calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, es como sigue:

<u>Año terminado el</u> <u>31 de diciembre de</u>	<u>Porcentaje de</u> <u>Inflación</u>
1999	61
2000	91
2001	22

JARDINES DE GUAYAQUIL S.A.

NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001

(Expresado en US\$)

**B.- CUENTAS POR COBRAR**

Cientes	\$	2.064.120
Préstamos al personal		8.254
Préstamos accionistas		2.407
Impuestos anticipados		0
Otras cuentas por cobrar		<u>4.649</u>
	\$	<u>2.079.430</u>

**C.- INVENTARIOS**

Lotes dobles	270.397
Edificio bóveda	140.940
Panteón familiar	2.001
Criptas	22.766
Panteón Parque La Paz	2.279
Adecuación edificio administrativo	1.260
Lotes triples	<u>1.000</u>
	\$ <u>440.643</u>

**D.- CUENTAS POR COBRAR A L. PLAZO**

Cientes	<u>2.435.190</u>
	\$ <u>2.435.190</u>

De acuerdo a su política de ventas, sus créditos se proyectan hasta tres años de plazo, ya que lo que venden puede ser entregado a largo plazo.

**E.- OTROS ACTIVOS**

Anticipo impuesto a la renta	3.676
Retenciones en la fuente	<u>14</u>
	\$ <u>3.690</u>

**JARDINES DE GUAYAQUIL S.A.**  
**NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 20001**

(Expresado en US\$)

**E.- PROPIEDAD, MAQUINARIAS Y EQUIPOS**

ACTIVO FIJO	<u>SALDO</u>			<u>SALDO</u>
	<u>12-31-00</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Ventas/retiros</u>	<u>12-31-01</u>
Terreno	24.000	10.000		34.000
Instalaciones	16.027	6.102		22.129
Edificios	1.157	50.000		51.157
Maquinarias y equipos	22.142	2.288	252	24.178
Muebles y enseres	15.836	2.637	-	18.473
Vehiculos	17.907	-	11.365	6.542
Equipos de oficina	5.027	397		5.424
Equipos de computación	13.517	8.825	-	22.342
Remodel.sala velación	-	7.393	150	7.243
<b>Total activos fijos</b>	<b>115.613</b>	<b>87.642</b>	<b>11.767</b>	<b>191.488</b>
Deprec. Acum.	- 60.692	- 11.275	- 15.583	- 56.384
<b>Total activo fijo</b>	<b>54.921</b>	<b>76.367</b>	<b>3.816</b>	<b>135.104</b>

JARDINES DE GUAYAQUIL S.A.

NOTAS A LO ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001

(Expresado en US\$)

**G.- OBLIGACIONES BANCARIAS**

<b><u>LA PREVISORA</u></b>			<b>\$</b>	<b>238.641</b>
<b>Operación #</b>	<b>Vencimiento</b>	<b>Monto</b>		
7000151	01/06/2000	202.600		
7079720	01/06/2000	32.162		
7073321	01/06/2000	<u>3.879</u>		<b>238.641</b>

Esta deuda se encuentra transferida al Banco Filanbanco por fusión de los bancos. Filanbanco no ha contestado nuestro requerimiento de confirmación de obligaciones, sin conocer vencimiento ni tasa de interés. Estos préstamos están garantizados con una hipoteca abierta sobre los terrenos de la Compañía.

<b>BANCO DEL PACIFICO</b>			<b>42.534</b>
<b>Operación #</b>	<b>Vencimiento</b>	<b>Monto</b>	
64796		150	
62221		365	
		20.769	
45970	01/04/1997	4.896	
46264	03/02/1997	12.720	
114297	21/05/1998	2.837	
Sobregiro		<u>797</u>	

**BANCO BOLIVARIANO**  
Sobregiro bancario

**15.478**

**\$ 296.653**

**H.- CUENTAS POR PAGAR**

Proveedores locales	<b>\$</b>	<b>210.152</b>
Impuesto a la renta del personal		<b>2.260</b>
IVA		<b>5.973</b>
Deudas al IESS		<b>1.174</b>
Retención en la fuente		<b>1.939</b>
Impuestos municipales		<b>10.364</b>
Otras cuentas por pagar		<u><b>329.249</b></u>
	<b>\$</b>	<u><b>561.111</b></u>

**JARDINES DE GUAYAQUIL S.A.**  
**NOTAS A LO ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001**

(Expresado en US\$)

**I.- GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR**

Nóminas	153.909
Intereses financieros	152.945
Beneficios sociales	<u>57.783</u>

\$ 364.637

La Compañía provisiona los beneficios sociales sobre los pagos extra-rol.

**J.- OTROS PASIVOS**

Rafael Dominguez G.	97.410
Carrera Lynch Víctor	20.280
Lynch Estrada Gladys	12.360
Carrera Lynch Felipe	9.120
Carrera Lynch Carlos	9.120
Carrera Lynch Manuel	9.120
Provisión mejora del Parque	<u>87.367</u>

\$ 244.777

**K.- PASIVO A LARGO PLAZO**

Banco La Previsora	<u>55.397</u>
--------------------	---------------

\$ 55.397

El Banco no confirma sobre esta operación. Este préstamo debe ser de corto plazo y debe estar vencido.

**L.- CREDITO DIFERIDO**

Bóvedas	\$ 2.704.228
Osarios de bóvedas	76.174
Osarios en pared	21.905
Lápidas grabadas	7.039
Prefabricados	170.180
Criptas	2.544
Bóvedas dobles	<u>459.460</u>

\$ 3.441.530

**JARDINES DE GUAYAQUIL S.A.**

**NOTA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**(continuación)**

**AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2001**

**M.- GANANCIA RETENIDA:**

- (1) **Reserva Legal.-** De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10 % de sus ganancias líquidas anuales a la Reserva Legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía pero puede cubrir pérdidas o para aumentar el capital.
- (2) **Reserva Facultativa.-** El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía, la que puede ser distribuida en dividendos en efectivo, capitalizarla o lo que decidan en una Junta General de Accionista.
- (3) De acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno, la Compañía puede compensar las pérdidas acumuladas con las utilidades que se obtuvieron, dentro de los cinco periodos impositivos siguientes sin que se exceda cada periodo del 25% de las utilidades obtenidas.

**O.- TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.**

Durante 2001 hubieron las siguientes transacciones:

Cuentas por Pagar

Jardies S.A.

\$ 55.233.72

**JARDINES DE GUAYAQUIL S.A..**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
(continuación)

**AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2001**

**P.- TIPO DE CAMBIO**

El tipo de cambio en el mercado libre vigente desde el 10 de Marzo del 2000 fue establecido en s/25.000,00 por cada US \$ 1,00.

**Q.- EVENTOS POSTERIORES**

Al cierre de los estados financieros al 31 de diciembre de 2001, y a la presentación de los estados financieros adjuntos, no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía, puedan tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.

---