

**José E. Salvador S**  
Contador Público Autorizado

## **INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Señores Socios de:  
**CONSORCIO DE INVERSIONES CIA. LTDA.**

1. He practicado la auditoría del balance general del CONSORCIO DE INVERSIONES CIA. LTDA. al 31 de diciembre de 2000 y de los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y de flujo de fondos en efectivo por los años terminados en esas fechas. La preparación de dichos estados financieros es de responsabilidad de la administración del CONSORCIO DE INVERSIONES CIA. LTDA., siendo mi responsabilidad emitir una opinión sobre dichos estados financieros, con base en los procedimientos de auditoría que he practicado.
2. Mi trabajo fue efectuado de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, las cuales requieren que planifique y realice dicho trabajo con el objeto de lograr certeza razonable de que los estados financieros están exentos de exposiciones erróneas o falsas, de carácter significativo. Una auditoría comprende el examen, en base de pruebas selectivas, de las evidencias que respaldan las cifras y la información revelada en los estados financieros; así mismo, una auditoría incluye la evaluación de los principios de contabilidad observados por la administración de la Empresa y de las estimaciones de importancia formuladas para la presentación general de los mismos. Considero que la auditoría que he practicado provee de una base razonable para fundamentar mi opinión.
3. En mi opinión los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos los aspectos de importancia la situación financiera de CONSORCIO DE INVERSIONES CIA. LTDA., al 31 de diciembre de 2000, corregida por el nivel general de precios y convertido a USA dólares, los resultados de sus operaciones de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y con prácticas y procedimientos específicos, conforme se detalla en la nota 2 aclaratoria a los estados financieros, y con regulaciones vigentes.
4. Conforme se explica en las nota aclaratoria al estado financiero (Nota 13), y debido a los cambios en la forma de presentación de los estados financieros, la Compañía no está presentando el estado de flujo de fondos, así como no ha incluido en sus resultados lo concerniente a Exposición a la inflación.



**CONSORCIO DE INVERSIONES CIA. LTDA.**

**BALANCE GENERAL**  
(Expresado en USD. dólares)

	Notas	Dic 31 2000		Notas	Dic 31 2000
<b>ACTIVOS</b>			<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			<b>PASIVOS CIRCULANTES</b>		
Caja y Bancos			Obligaciones con Bancos	9	6.957,52
Caja	3	3.426,89	Intereses por Pagar		2.136,55
Bancos	4	9.037,70	Préstamos de socios	10	42.549,79
		<u>12.464,59</u>	Cuentas por pagar		27.001,71
Cuentas por Cobrar			Retenciones legales	11	2.683,48
Doc. por cob. a clientes	5	320.798,00	Provisiones y gastos por pagar	12	9.952,74
			Impuesto a la Renta 2000		2.946,63
Otras ctas. por cobrar	6	845,64	<b>TOTAL DE PASIVOS CIRCULANTES</b>		<u>94.228,42</u>
Préstamos a empleados		306,70			
Deudores varios		1.499,00	<b>PASIVOS A LARGO PLAZO</b>		
		<u>323.449,34</u>	Obligaciones bancarias	9	192.861,50
<b>Inventarios</b>			Provisiones p/placas y floreros		118.569,33
Suministros y Mat. - Bodega		915,64	Jubilación patronal		9.905,85
Espacios const. para venta	7	207.531,67			<u>321.336,68</u>
		<u>208.447,31</u>	<b>TOTAL DE PASIVOS</b>		<u>415.565,10</u>
Impuestos retenidos		94,16			
Pagos anticipados		1.616,39	<b>CONTINGENCIAS</b>	13	
<b>TOTAL DE ACTIVOS CORRIENTES</b>		<u>546.071,79</u>			
			<b>CAPITAL Y RESERVAS</b>		
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			Capital social		59.120,00
Inversiones		45,60	Reserva legal		1.724,78
Bienes Raíces	8	3.112,20	Reserva facultativa		9.977,65
Mobiliario y equipos - neto		25.924,73	Superavit especial		27,20
		<u>29.082,53</u>	Reserva por Rev. Patrimonio		84.037,58
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>		<u><b>575.154,32</b></u>	Utilidad del ejercicio		4.702,01
			<b>TOTAL DE CAPITAL Y RESERVAS</b>		<u>159.589,22</u>
			<b>TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<u><b>575.154,32</b></u>

LAS NOTAS ACLARATORIAS ADJUNTAS  
FORMAN PARTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

# CONSORCIO DE INVERSIONES CIA. LTDA.

## ESTADO DE RESULTADOS (Expresado en USD. dólares)

	Notas	Dic 31 2000
INGRESOS DE OPERACION:		
Ventas de espacios y osarios	14	542.320,30
Menos: Costo de ventas		(44.823,30)
UTILIDAD EN VENTAS		497.497,00
MENOS: GASTOS OPERACIONALES:		
Operación y mantenimiento		18.963,99
Administración		266.927,85
Ventas		128.836,99
		(414.728,83)
UTILIDAD EN OPERACIONES		82.768,17
Más: Aporte para mantenimiento jardines		1.759,08
RESULTADO EN OPERACIONES		84.527,25
Varios		4.113,36
Gastos financieros		77.272,92
Varios		429,30
		77.702,22
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS		10.938,39
PROVISIONES FINALES:		
15% participación a empleados		2.186,80
Impuesto a la renta		2.946,63
Reserva Legal		580,50
Reserva Facultativa		522,45
		6.236,38
UTILIDAD NETA DESPUES DE IMPUESTOS		4.702,01

LAS NOTAS ACLARATORIAS ADJUNTAS  
FORMAN PARTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

**CONSORCIO DE INVERSIONES CIA. LTDA.**

**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO**

Descripción	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Superavit Especial	Reser. por Revaloriz. Patrimonio	Resultados del Ejercicio	TOTAL
SALDOS AL 31 DE DIC. 99	12.000,00	1.144,28	4.540,23	27,20	80.472,07	3.616,82	101.800,60
Transferencia utilidades por pagar socios						(3.616,82)	(3.616,82)
Ajuste activos fijos a Dic/99					(15.251,49)		(15.251,49)
Ajuste activos fijos a Abril/2000					(224,05)		(224,05)
Inflación activos fijos Dic/99					23.840,03		23.840,03
Ajuste Ctas Patrimoniales			4.914,97		(4.914,97)		0,00
Activos a US\$. 1					116,00		116,00
Aumento de Capital	47.120,00						47.120,00
Reserva Legal		580,50					580,50
Reserva Facultativa			522,45				522,45
<b>SALDOS AL 31 DE DIC. 2000</b>	<b>59.120,00</b>	<b>1.724,78</b>	<b>9.977,65</b>	<b>27,20</b>	<b>84.037,59</b>	<b>0,00</b>	<b>154.887,22</b>

LAS NOTAS ACLARATORIAS ADJUNTAS  
FORMAN PARTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

# CONSORCIO DE INVERSIONES CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2000

## NOTA 1 - IDENTIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA:

CONSORCIO DE INVERSIONES CIA. LTDA., es una compañía establecida al amparo de las leyes del Ecuador, desde Diciembre de 1970, por un plazo de duración de cincuenta años. Su objeto social es actuar en todos los campos relacionados con inversiones, estudios, desarrollo, constitución adquisición, financiación, promoción, de empresas mercantiles y en su administración, en la contratación y ejecución de mandatos civiles y mercantiles, en la compra y venta de bienes raíces, así como en participar en la conformación de otras sociedades para lo cual está autorizada a contratar y realizar todas las actividades permitidas por las Leyes del Ecuador.

La Compañía registró un aumento de capital de (\$11.900) durante el año 1998, los cuales fueron tomados de utilidades acumuladas (\$4.400) y de Reservas por Revalorización del Patrimonio (\$7.500).

## NOTA 2 - PRINCIPALES PRÁCTICAS Y POLÍTICAS CONTABLES:

### a) Base de Presentación de los Estados Financieros:

La Compañía prepara sus estados financieros sobre bases de acumulación de los costos históricos vigentes al momento en que ocurrieron las transacciones. Los estados financieros, que se extraen de sus registros contables llevados en un sistema computarizado, fueron ajustados por efecto de la dolarización como se detalla a continuación:

- **CORRECCIÓN MONETARIA Y CONVERSIÓN A DÓLARES USA.**  
En concordancia con regulaciones vigentes (NEC 17) la Compañía culminó el proceso de Corrección Monetaria de sus activos y pasivos y convirtió sus registros y estados contables a dólares USA, con fecha Abril de 2000.
- Las cuentas patrimoniales de RESERVA POR REVALORIZACIÓN DEL PATRIMONIO muestra la Corrección Monetaria de CAPITAL Y RESERVA LEGAL cuyos importes nominales fueron convertidos directamente a dólares para mantener la base legal de proporcionalidad y garantizar los derechos de participación originales de los accionistas.
- La cuenta de REEXPRESIÓN MONETARIA contiene el importe resultante de la Corrección Monetaria de cuentas de activos y pasivos que estuvieron expuestos a los efectos de inflación y devolución y fueron sometidos al proceso de Corrección Monetaria en forma previa a su conversión a dólares, en concordancia con regulaciones vigentes (NEC 17).

- La cuenta de REEXPRESIÓN MONETARIA muestra, así mismo, la contrapartida de la corrección de cuentas patrimoniales contenida en la cuenta de RESERVA POR REVALORIZACIÓN DEL PATRIMONIO, siendo, su saldo neto remanente, el resultante del proceso de Corrección Monetaria de activos y pasivos y de cuentas del patrimonio, incluyendo las utilidades acumuladas, el mismo que se presente en la cuenta Reserva de Capital.
- La cuenta de Utilidades de Ejercicios anteriores muestra los montos actualizados de esas acumulaciones, que fueron sometidos al proceso de Corrección Monetaria en forma previa a su conversión a dólares, en concordancia con regulaciones vigentes (NEC 17).
- La cuenta de RESULTADOS POR EXPOSICIÓN A LA INFLACIÓN, en el Estado de Resultados, muestra el ajuste de la Corrección Monetaria de activos y pasivos correspondientes al período Enero - Marzo 2000, que ha sido segregado como ganancia (o pérdida) realizada en concordancia con disposiciones legales vigentes (NEC 17) y con ajuste a criterios de la Corrección Monetaria integral de los estados financieros.

**b) Inventarios:**

Las compras de suministros y materiales de construcción se cargan al costo de los inventarios de construcciones en proceso de desarrollo; Los inventarios finales de suministros y materiales, que se extraen del costo de inventarios, al cierre de cada ejercicio económico, se valorizan en base de las últimas facturas de compra, en cumplimiento de las regulaciones de corrección monetaria, sin que estos ajustes representen un excedente del valor de mercado.

Las compras de terrenos para ser desarrollados y vendidos como espacios para inhumaciones se registran al costo de adquisición y se mantienen como activos fijos en tanto se inicia su proceso de desarrollo, en cuyo momento se transfieren a cuentas de inventario.

Los inventarios de terrenos en proceso de desarrollo se mantienen en cuentas de acumulación, en tanto los espacios mortuorios están disponibles para la venta; éstos se valoran al costo promedio de adquisición, más la corrección monetaria, a los que se añaden los costos relacionados con el costo de obras civiles y los costos de financiamiento que les son asignables al final de cada ejercicio económico, sobre una base global, es decir sobre el número de unidades en desarrollo, tomando en consideración que dicho proceso y el de venta se extiende por más de un año, hasta cinco o seis.

La transferencia del costo de los espacios vendidos, al cierre de cada ejercicio económico, se valora al último costo promedio obtenido sobre el total de los espacios construidos en un conjunto o propiedad, más el ajuste de los costos de los espacios ya vendidos en ejercicios anteriores.

**c) Cuentas por cobrar a clientes:**

El saldo de esta cuenta representa el valor en cartera de los documentos por cobrar a clientes que no fueron efectivados o entregados a Bancos, en calidad de venta o en garantía por obligaciones contraídas.

**d) Obligaciones por pagar a Bancos e Instituciones Financieras:**

El saldo de esta cuenta, representa el valor neto aún no pagado recibido de los Bancos e Instituciones Financieras por negociaciones de compra - venta de los documentos de clientes, más los intereses devengados al cierre del ejercicio económico.

El saldo por pagar no incluye los descuentos de las entregas de documentos de clientes, por financiamiento, los cuales se registrarán como gastos a la fecha de liquidación de las operaciones, cuando serían compensados porcentualmente en relación con los montos de documentos de clientes efectivamente cobrados, en base de los acuerdos originales de compra - venta.

**e) Propiedad, planta y equipos:**

Estos activos se muestran al costo de adquisición (o de conversión a dólares luego de corrección monetaria) y están presentados con las correspondientes deducciones por depreciación acumulada. (Excepto los bienes raíces).

Quando se vende o se retira un activo, el valor actualizado y la depreciación acumulada se descargan de las cuentas correspondientes y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento reparaciones se cargan a operaciones del año y las mejoras o renovaciones importantes se capitalizan.

La depreciación de los activos se registra por el método de línea recta con cargo a los gastos del período, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada.

**f) Participación de Utilidades a empleados y trabajadores:**

En cumplimiento de las disposiciones legales vigentes, la Compañía reconoce una participación del 15% de sus utilidades netas, antes de la estimación del impuesto a la renta, la misma que se registra como una provisión con cargo a los resultados del ejercicio corriente.

**g) Impuesto a la Renta:**

De acuerdo con la Ley de impuesto a la renta, la utilidad impositiva de la Compañía está gravada a la tasa del 25% en el 2000 (15% en 1999). Dicho impuesto se registra con cargo a las utilidades del ejercicio económico corriente.

**h) Reserva Legal:**

La Ley de Compañías exige que las Sociedades Limitadas transfieran a reserva legal, de las utilidades líquidas de cada ejercicio económico, un porcentaje no menor del 5% de las mismas, hasta que esta represente, por lo menos, el 20% del capital social pagado. Dicha reserva puede ser capitalizada o utilizada para cubrir pérdidas en operaciones. Dicha reserva debe ser reintegrada, si después de constituirse, resulta disminuida por cualquier causa.

### NOTA 3 - CAJA

Los saldos de este rubro se indican a continuación:

	DIC 31 2000
Caja Mayor Quito	446,89
Caja Mayor Ambato	1.382,00
Caja Mayor Manta	1.520,00
Cajas Chicas	78,00
	<u>3.426,89</u>

### NOTA 4 - BANCOS

Los saldos en Bancos fueron los siguientes:

	CUENTAS AHORROS	CUENTAS CORRIENT.	DIC 31 2000
Mutualista Benalcazar	628,48		628,48
Banco Aserval			0,00
Banco Continental			0,00
Bco. Pacífico Ambato			0,00
Austro Ambato		483,31	483,31
Austro Quito		120,46	120,46
Internacional Quito		84,96	84,96
Produbanco Ambato	1.084,00		1.084,00
Internacional Manta	6.627,75		6.627,75
Internacional Ambato		8,74	8,74
Bco. de la Producción			0,00
Bco. Previsora Manta			0,00
Banco Previsora			0,00
Filanbanco			0,00
	<u>8.340,23</u>	<u>697,47</u>	<u>9.037,70</u>

### NOTA 5 - DOCUMENTOS POR COBRAR - CLIENTES

Los siguientes eran los saldos por cobrar a Contratantes, al cierre de:

	DIC 31 2000
Cientes Quito	59.439,32
Cientes Ambato	122.742,40
Cientes Manta	138.616,28
	<u>320.798,00</u>

### NOTA 6 - OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El detalle de estas cuentas era el siguiente:

	DIC 31 2000
Banco Internacional Manta	747,04
Banco Previsora Manta	97,60
Farmacol	1,00
	<u>845,64</u>

NOTA 7 - INVENTARIOS - ESPACIOS CONSTRUIDOS PARA LA VENTA

Descripción	NUMERO ESPACIOS	QUITO CALDERON	NUMERO ESPACIOS	AMBATO	NUMERO ESPACIOS	MANTA	DIC. 31 2000
VALOR DEL TERRENO							
Aún no construido		1.296,71		29,75		236,31	1.562,77
Ya construido	6.756	1.228,15	5.782	67,01	4.201	63,69	1.358,85
		2.524,86		96,76		300,00	2.921,62
COSTOS ASIGNABLES							
Costo de financiación		62.861,55		52.274,88		91.017,05	206.153,48
Cosntrucciones e instalaciones		33.899,05		5.902,14		26.300,60	66.101,79
Corrección Monetaria		12.712,52		11.575,86		14.475,76	38.764,14
COSTOS ASIGNABLES NETOS		109.473,12		69.752,88		131.793,41	311.019,41
COSTO DE CONSTRUCC. ACUMULADO		111.997,98		69.849,64		132.093,41	313.941,03
Menos: Costo de espacios vendidos							
Al 31 de Dic. 1999		29.362,47		15.014,64		29.200,45	73.577,56
Durante 1999		6.326,54		8.644,35		17.860,91	32.831,80
TOTAL COSTO DE ESPAC. VENDIDOS	(4.003)	35.689,01	(4.168)	23.658,99	(3.346)	47.061,36	106.409,36
INVENTARIOS AL COSTO	<b>2.753</b>	<b>76.308,97</b>	<b>1.614</b>	<b>46.190,65</b>	<b>855</b>	<b>85.032,05</b>	<b>207.531,67</b>

## NOTA 7 - ESPACIOS CONSTRUIDOS PARA LA VENTA

Ver detalle en hoja siguiente:

## NOTA 8 - BIENES RAICES

El detalle de estas cuentas era el siguiente:

	QUITO	QUITO CALDERON	AMBATO	MANTA	DIC 31 2000
Quito:					
Oficinas Administ.	25,28				
Terreno Bomba	0,67				
Quito - Calderón:					
Casa cuidador - bodega		1.022,25			
Parqueadero Norte		74,98			
Parqueadero Sur		46,05			
Ambato:					
Anfiteatro - Oficina, etc.			106,45		
Terreno construído			4,44		
Manta:					
Terreno				240,00	
Corrección Monetaria				1.516,31	
Galpón Máq. compactad.				96,79	
	25,95	1.143,28	110,89	1.853,10	3.133,22
Depreciac. acumulada	(5,41)	0,00	(15,61)	0,00	(21,02)
TOTAL	20,54	1.143,28	95,28	1.853,10	3.112,20

## NOTA 9 - OBLIGACIONES CON BANCOS

La composición de esta cuenta era la siguiente:

	CORTO PLAZO	LARGO PLAZO	INTERESES	DIC 31 2000
Mutualista Benalcazar		9.654,04	134,78	9.788,82
Banco del Austro	4.332,52		267,35	4.599,87
Banco Centro Mundo		3.513,46		3.513,46
Banco Internacional		164.694,00	1.585,11	166.279,11
Banco Internacional		10.000,00		10.000,00
Produbanco	2.625,00	5.000,00	119,21	7.744,21
Previsora Manta			30,10	30,10
	6.957,52	192.861,50	2.136,55	201.955,57

## NOTA 10 - PRESTAMOS DE SOCIOS

Los préstamos de socios, al cierre del ejercicio 98, fueron los siguientes:

	DIC 31 2000
Luis H. Ortíz	19.466,86
Guillermo Ortíz	8.477,78
Mauricio Ortíz	14.605,15
	42.549,79

## NOTA 11 - RETENCIONES LEGALES

La composición de esta cuenta era la siguiente:

	DIC 31 2000
Aportes personales IESS Quito	419,29
Aportes personales IESS Ambato	260,16
Aportes personales IESS Manta	1.640,50
Préstamos Quirografarios	83,92
Impuesto a la Renta de empleados	54,36
12% I.V.A.	103,08
Ret. Impto. Renta	106,17
Tribunal de Menores	16,00
	<u>2.683,48</u>

## NOTA 12 - PROVISIONES Y GASTOS POR PAGAR

Los saldos de esa cuenta se muestra a continuación:

	DIC 31 2000
Décimo tercer sueldo	929,80
Décimo cuarto sueldo	185,78
Décimo quinto sueldo	0,00
Fondo de Reserva IESS	6.650,36
15% Utilidades empleados	2.186,80
	<u>9.952,74</u>

## NOTA 13 - CONTINGENCIAS

### a) SITUACION TRIBUTARIA:

La autoridad tributaria no ha ejercido el derecho de fiscalizar a la Compañía por impuestos de los años 1998, 1999 y 2000. Cualquier reconsideración de impuestos que pudiera surgir de esa fiscalización, deberá aplicarse contra las reservas patrimoniales de la Compañía.

### b) CONTABILIZACION DE LOS RESULTADOS POR EXPOSICION A LA INFLACION:

La administración de la Compañía ha considerado prudente no reportar, dentro del estado de resultados, lo correspondiente a "Exposición por inflación", conforme se requiere en la Norma Contable pertinente (NEC 17) debido a la incertidumbre de su aplicación surgida por apelaciones legales ante la Autoridad Constitucional, habiéndola incluido como parte de la Reexpresión Monetaria.

La Compañía reconocerá la responsabilidad tributaria correspondiente al conocer el desenlace del proceso legal en trámite.

### c) OTRAS CONTINGENCIAS

Debido a los cambios ocurridos al convertir los estados financieros a US dólares, especialmente al no contar con un método de conversión estable de los estados financieros al 31 de Dic. 1999 que se presentaron en moneda ecuatoriana, la Administración de la Compañía no está presentando el Estado de Flujo de fondos en efectivo.

NOTA 14 - ANALISIS DE LAS VENTAS Y DE LOS COSTOS DE VENTA

	QUITO PANAM.	QUITO CALDERON	AMBATO	MANTA	TOTAL
Venta de espacios y osarios	66.468,00	104.041,62	210.775,88	161.034,80	542.320,30
Menos: Cto de spac.vendid.		(18.318,04)	(8.644,35)	(17.860,91)	(44.823,30)
Utilidad en ventas	66.468,00	85.723,58	202.131,53	143.173,89	497.497,00
Menos Gastos operacionales:					
Operación y mantenimiento		12.457,80	1.842,36	4.663,83	18.963,99
Administración		179.298,46	31.942,59	55.686,80	266.927,85
Ventas		35.992,72	50.454,73	42.389,54	128.836,99
		227.748,98	84.239,68	102.740,17	414.728,83
Utilidad en operaciones	66.468,00	(142.025,40)	117.891,85	40.433,72	82.768,17
Más: Aporte para manten. jard.	1.045,54	507,15	170,39	36,00	1.759,08
RESULTADO EN OPERAC.	67.513,54	(141.518,25)	118.062,24	40.469,72	84.527,25