

*Unita registro  
& archivo departamento  
J*

10783

# *Consortio de Inversiones Cía. Ltda.*

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE  
SOBRE EL EXAMEN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008**



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

SALVADOR & ASOCIADOS S.C.

**CONSORCIO DE INVERSIONES CIA. LTDA.**

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE  
SOBRE EL EXAMEN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008**

**C O N T E N I D O**

	PAGINA
OPINION.	1
<b>ESTADOS FINANCIEROS</b>	
Balance General	2
Estado de Resultados	3
Estado de Evolución del Patrimonio	4
Estado de Flujo de Fondos del Efectivo	5
<b>NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS</b>	6 - 14

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

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 del 2008 y del 2007 y de los correspondientes Estados de Resultados, de Evolución del Patrimonio y de Flujo del 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 Ecuatorianas de Auditoria (NEA), 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. La 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 aplicadas 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 del 2008, los Resultados de sus Operaciones, la Evolución de su Patrimonio y el Flujo de Fondos en Efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad Generalmente Aceptadas, y con prácticas y procedimientos específicos, conforme se detalla en la nota 2 aclaratoria a los Estados Financieros, y con regulaciones vigentes.
4. Mi opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias correspondiente al año terminado al 31 de diciembre de 2008, requerida por disposiciones legales vigentes, se presentará por separado.

Quito, Marzo 7 del 2009



**José E. Salvador S.**  
Contador Público Autorizado  
Lic. Profesional No. 1411 FNCE  
Reg. de Auditor Externo No. SC-RNAE-294

CONSORCIO DE INVERSIONES CIA. LTDA.

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

	Notas	Dic 31 2008	Dic 31 2007		Notas	Dic 31 2008	Dic 31 2007
<b>ACTIVOS</b>				<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>				<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Caja y Bancos				Proveedores		8,890.39	5,393.70
Caja	3	13,818.19	7,760.60	Obligaciones por Pagar - Bancos	9	2,079.53	824,757.82
Bancos	4	9,133.91	82,262.77	Préstamos de Socios		0.00	0.00
		<u>22,952.10</u>	<u>90,023.37</u>	Otras Cuentas por Pagar		216,492.64	121,338.30
Cuentas por Cobrar				Impuestos y Provisiones IESS por Pagar	10	41,963.37	32,019.29
Doc. por cob. a clientes	5	1,713,692.36	1,694,104.71	Provisiones y Gastos por Pagar	11	55,537.80	40,674.33
				<b>TOTAL DE PASIVOS CIRCULANTES</b>		<u>324,963.73</u>	<u>1,024,183.44</u>
Otras ctas. por cobrar		1,201.00	3,919.36	<b>PASIVOS A LARGO PLAZO</b>			
Préstamos a empleados		768.85	740.00	Obligaciones por Pagar - Bancos	9	1,867,862.55	1,195,892.48
Impuestos retenidos		1,081.60	759.54	Provisiones y Gastos por Pagar		983,707.74	1,066,525.18
Pagos anticipados		11,897.24	12,449.43	Provisiones Jubilación Patronal		33,020.22	33,020.22
Deudores varios		40,547.49	49,791.83			<u>2,884,590.51</u>	<u>2,295,437.88</u>
		<u>55,496.18</u>	<u>67,660.16</u>	<b>TOTAL DE PASIVOS</b>		<u>3,209,554.24</u>	<u>3,319,621.32</u>
Total Cuentas por Cobrar		1,769,188.54	1,761,764.87				
Inventarios				<b>CONTINGENCIAS</b>	16		
Sumistros y Mat. - Bodega		13,676.00	11,853.08				
Espacios construidos	7	852,822.76	840,995.83	<b>CAPITAL Y RESERVAS</b>	13		
		<u>866,498.76</u>	<u>852,848.91</u>	Capital social		59,120.00	59,120.00
<b>TOTAL DE ACTIVOS CORRIENTES</b>		<u>2,658,639.40</u>	<u>2,704,637.15</u>	Reservas:			
				Reserva Legal		6,899.18	6,159.01
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>				Reserva Facultativa		12,618.46	11,212.13
Inversiones		3,245.60	3,245.60	Reserva del Capital		88,979.75	88,979.75
Seguros anticipados		266.91	0.00			<u>108,497.39</u>	<u>106,350.89</u>
Propiedad, Planta y Equipos				Reserva por Revalorización de Activos		332,051.89	332,051.89
Bienes Raices	6	982,186.12	1,012,369.77			<u>440,549.28</u>	<u>438,402.78</u>
Mobiliario y Equipos - Neto	8	77,282.46	108,304.75				
Otros Activos Depreciados		260.00	240.00	Resultados del Ejercicio Corriente		12,656.97	11,653.17
		<u>1,059,728.58</u>	<u>1,120,914.52</u>	<b>TOTAL DE CAPITAL Y RESERVAS</b>		<u>512,326.25</u>	<u>509,175.95</u>
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<u>1,063,241.09</u>	<u>1,124,160.12</u>	<b>TOTAL DE PASIVOS Y CAPITAL</b>		<u>3,721,880.49</u>	<u>3,828,797.27</u>
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>		<u>3,721,880.49</u>	<u>3,828,797.27</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 2008	Dic 31 2007
<b>INGRESOS DE OPERACION:</b>			
Ventas de espacios y osarios	12	-1,625,461.62	-1,692,185.62
Menos: Costo de Espacios Vendidos		46,621.84	46,328.56
<b>UTILIDAD EN VENTAS</b>		<u>-1,578,839.78</u>	<u>-1,645,857.06</u>
<b>Otros Ingresos de Operaciones:</b>			
Aportes por Mantenimiento		-20,778.88	-14,996.37
Servicios Funerarios - Manta		-73,938.09	-112,780.00
Varios		-55,280.67	-40,102.97
		<u>-1,728,837.42</u>	<u>-1,813,736.40</u>
 <b>MENOS: GASTOS OPERACIONALES</b>			
Operación y Mantenimiento		53,549.95	48,352.15
Administración		1,122,427.89	1,103,548.24
Ventas		327,087.69	424,258.36
		<u>1,503,065.53</u>	<u>1,576,158.75</u>
 <b>RESULTADO EN OPERACIONES</b>		 -225,771.89	 -237,577.65
 <b>Otros Ingresos y Gastos</b>			
Otros Ingresos		0.00	0.00
Otros Gastos		22,306.65	23,499.21
 <b>Gastos Financieros:</b>			
Intereses Pagados a Bancos		149,653.89	140,279.56
Otros Intereses Pagados		2,296.43	3,621.16
Impuestos y Gastos Bancarios		10,921.30	30,562.45
		<u>162,871.62</u>	<u>174,463.17</u>
Utilidad antes de Impuestos		-40,593.62	-39,615.27
 <b>PROVISIONES FINALES:</b>			
15% Participación a Empleados		6,089.04	5,942.29
Impuesto a la Renta		19,701.11	20,043.54
Reserva Legal		740.17	681.47
Reserva Facultativa		1,406.33	1,294.80
		<u>27,936.65</u>	<u>27,962.10</u>
<b>UTILIDAD NETA DESPUÉS DE IMPUESTOS</b>		<u>-12,656.97</u>	<u>-11,653.17</u>

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	Reserva del Capital	Reserva por Rev. Bienes Raices	Resultados del Ejercicio	TOTAL
SALDOS AL 31 DE DIC. 2007	<b>59,120.00</b>	<b>6,159.01</b>	<b>11,212.13</b>	<b>88,979.75</b>	<b>332,051.89</b>	<b>11,653.17</b>	<b>509,175.95</b>
Distribución de Dividendos a Socios						-11,653.17	-11,653.17
Utilidad del Ejercicio 2008						40,593.62	40,593.62
Participación 15% a Empleados						-6,089.04	-6,089.04
25% Impuesto a la Renta						-19,701.11	-19,701.11
5% Reserva Legal		740.17				-740.17	
10% Reserva Facultativa			1,406.33			-1,406.33	
SALDOS AL 31 DE DIC. 2008	<b>59,120.00</b>	<b>6,899.18</b>	<b>12,618.46</b>	<b>88,979.75</b>	<b>332,051.89</b>	<b>12,656.97</b>	<b>512,326.25</b>

LAS NOTAS ACLARATORIAS ADJUNTAS  
FORMAN PARTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS



## CONSORCIO DE INVERSIONES CIA. LTDA.

### ESTADO DE FLUJO DE FONDOS

Del 1 de Enero al 31 de Diciembre del 2008

	FONDOS EN EFECTIVO		
	Aumentan	Disminuyen	NETO
<b>FONDOS DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>			
Utilidad del Ejercicio, luego de Impuestos			12,656.97
Transacciones que no requieren uso de efectivo:			
Depreciación Activos Fijos	35,293.82		
Depreciación Bienes raíces	31,210.52		
Provisiones Finales	27,936.65		94,440.99
Variaciones en el Capital de Trabajo:			
a) Aumento de Activos:			
Inventarios		14,676.72	
Cuentas por Cobrar Clientes		19,587.65	
Préstamos a Empleados		28.85	
Seguros anticipados		266.91	
Impuestos		322.06	
b) Disminución de Activos			
Otras Cuentas por Cobrar	2,718.36		
Deudores Varios	9,244.34		
Pagos Anticipados	552.19		
c) Aumento de Pasivos			
Proveedores	3,496.69		
Cuentas por Pagar	95,154.34		
Provisión y Gastos por Pagar	8,774.43		
d) Disminución de Pasivos			
Provisión Placas y floreros		82,817.44	
Impuestos		9,757.03	
Distrib. Dividendos accionistas		11,653.17	
	119,940.35	139,109.83	-19,169.48
<b>FONDOS NETOS REQUERIDOS POR OPERACIONES</b>			<b>87,928.48</b>
<b>FONDOS DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>			
e) Disminución de Pasivos C/Plazo			
Obligaciones por Pagar a Bancos		822,678.29	
f) Aumento de Pasivos L/Plazo			
Obligaciones por Pagar a Bancos	671,970.07		
	671,970.07	822,678.29	-150,708.22
<b>FONDOS DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
g) Aumento de Activos			
Mobiliario y Equipos - Costo		4,291.53	
	0.00	4,291.53	-4,291.53
<b>AUMENTO NETO DE FONDOS EN EL EJERCICIO</b>			<b>-67,071.27</b>
Fondos Disponibles al Comenzar el Ejercicio			90,023.37
Fondos Disponibles al Terminar el Ejercicio			<b>22,952.10</b>

CONCILIACIÓN DEL MOVIMIENTO DE FONDOS VER NOTA N°14

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 DEL 2008

### NOTA 1 - ANTECEDENTES 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 la compra, venta y arrendamiento de los bienes inmuebles urbanos y rurales y la administración de los mismos ,incluyendo labores agrícolas, ganaderas ,agroindustriales y su comercialización, la construcción en general y específicamente de cementerios y jardines; venta de espacios para inhumaciones, criptas, osarios, nichos, lápidas y en general todos los artículos relacionados con los cementerios; implantación de funerarias, venta de todos los servicios exequiales y cremación de cadáveres humanos, así como la venta de artículos y elementos relacionados con estos servicios; negocios de plantas y flores en el mercado nacional e internacional; y fabricación y comercialización de materiales relacionados con la construcción. En general la Compañía en orden a cumplir su objetivo social podrá realizar todos aquellos actos y contratos permitidos por las Leyes del Ecuador ; así como también adquirir acciones de Compañías Anónimas y participaciones de Compañías Limitadas, constituidas o por constituirse.

El capital social de la Compañía ha sido aumentado desde US\$ 820 de capital inicial a las sumas de:

- ♦ US\$ 11.180 en el año 1998
- ♦ US\$ 47.120 en el año 2000

Siendo el capital actual de US\$ 59.120, en concordancia con las resoluciones de la Junta General de Socios.

### 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, se extraen de sus registros contables llevados en un sistema computarizado, por departamentos sectoriales. El periodo contable transcurre de Enero a Diciembre de cada año.

**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, 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, 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. La Compañía no realiza la provisión para cubrir riesgos de incobrabilidad ya que si el cliente no cancela las letras que están pendientes, se anula la obligación por cobrar y el espacio con las letras canceladas quedan a favor de la Compañía.

**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 créditos garantizados con hipotecas de terrenos .

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

Estos activos se muestran al costo de adquisición y están presentados con las correspondientes deducciones por depreciación acumulada. (Excepto los terrenos).

Cuando 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 y reparaciones se cargan a operaciones del año y las mejoras o renovaciones importantes se aumentan al activo.

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, basadas en las disposiciones legales en vigencia:

Mobiliario	10%
Equipo de Cómputo	33.33%
Equipo de Oficina	10%
Maquinaria	10%
Vehículos	20%
Carpas y Maquetas	10%

**f) Provisión para placas y floreros**

La Empresa segrega el 10% del valor de venta de los espacios funerarios con el fin de conformar una provisión para proveer el servicio complementario de placas y floreros, el momento de realizar las inhumaciones. Dicha provisión se consume al ritmo de realizadas las inhumaciones. El costo de construcción y de compra de dichos insumos se mantiene como inventarios.

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

En concordancia con las disposiciones legales vigentes (Código de Trabajo), la Compañía reconoce una participación del 15% de sus utilidades netas anuales para sus trabajadores y empleados, 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.

**h) Impuesto a la Renta:**

En concordancia con la disposición pertinente de la Ley de Régimen Tributario Interno, la utilidad impositiva de la Compañía ( después de la asignación de la participación para empleados y trabajadores) está gravada con una tasa del 25%. Dicho impuesto se registra como una provisión, con cargo a las utilidades del ejercicio Corriente.

**i) 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. La reserva debe ser reintegrada, si después de constituirse, resulta disminuida por cualquier causa.

**Se detalla a continuación los pormenores de cada grupo importante de los Estados Financieros en la siguiente forma.**

**NOTA 3 - CAJA**

	Años terminados en:	
	DIC.31.2008	DIC.31.2007
Caja Mayor Quito	1.818,62	4.577,60
Caja Mayor Ambato	4.159,00	477,00
Caja Mayor Manta	7.240,57	2.106,00
Fondos Rotativos	600,00	600,00
	<u>13.818,19</u>	<u>7.760,60</u>

**NOTA 4 - BANCOS**

	Años terminados en:	
	DIC.31.2008	DIC.31.2007
Cuentas de Ahorro	0,00	73.544,43
Cuentas Corrientes	9.133,91	8.718,34
	<u>9.133,91</u>	<u>82.262,77</u>

**NOTA 5 - DOCUMENTOS POR COBRAR - CLIENTES**

	Años terminados en:	
	DIC.31.2008	DIC.31.2007
Largo Plazo:		
Clientes Quito	325.284,27	343.463,25
Clientes Ambato	296.119,45	321.347,79
Clientes Manta	1.092.288,64	1.029.293,67
	<u>1.713.692,36</u>	<u>1.694.104,71</u>

**NOTA 6 - BIENES RAÍCES**

	Años terminados en:	
	DIC.31.2008	DIC.31.2007
Bienes Raices Depreciables		
Quito	24,28	24,28
Ambato	484.674,26	483.647,39
Manta	584.670,86	584.670,86
	<u>1.069.369,40</u>	<u>1.068.342,53</u>
Depreciación Acumulada	<u>(87.304,31)</u>	<u>(56.093,79)</u>
NETO	<u>982.065,19</u>	<u>1.012.248,74</u>
Bienes Raices no Depreciables		
Quito - Calderón	121,03	121,03
	<u>982.186,12</u>	<u>1.012.369,77</u>

NOTA 7 - INVENTARIOS - ESPACIOS CONSTRUIDOS PARA LA VENTA

Descripción	NUMERO ESPACIOS	QUITO	NUMERO ESPACIOS	AMBATO SAMANGA	NUMERO ESPACIOS	AMBATO IZAMBA	NUMERO ESPACIOS	MANTA	DIC. 31 2008	DIC. 31 2007
VALOR DEL TERRENO										
Aún no construido		1,296.71						102,093.03	103,389.74	103,389.74
Ya construido	7,950	2,250.40	5,566	69,997.95	6,660	101.20	9,690	74,187.71	146,537.26	146,537.26
		<u>3,547.11</u>		<u>69,997.95</u>		<u>101.20</u>		<u>176,280.74</u>	<u>249,927.00</u>	<u>249,927.00</u>
COSTOS ASIGNABLES										
Costo de financiación		177,699.25		75,778.89		52,262.88		107,957.54	413,698.56	373,698.56
Construcciones e Instalaciones		140,579.17		29,759.74		23,990.29		303,812.11	498,141.31	479,742.06
Corrección Monetaria		12,712.52				11,575.86		15,992.07	40,280.45	40,280.45
		<u>330,990.94</u>		<u>105,538.63</u>		<u>87,829.03</u>		<u>427,761.72</u>	<u>952,120.32</u>	<u>893,721.07</u>
COSTOS ASIGNABLES NETOS										
COSTO DE CONSTRUCC. ACUMULADO		334,538.05		175,536.58		87,930.23		604,042.46	1,202,047.32	1,143,648.07
Menos: Costo de Espacios Vendidos		-111,605.47		-26,960.22		-49,628.98		-161,029.89	-349,224.56	-302,652.24
<b>INVENTARIOS AL COSTO</b>	<b>7,950</b>	<b>222,932.58</b>	<b>5,566</b>	<b>148,576.36</b>	<b>6,660</b>	<b>38,301.25</b>	<b>9,690</b>	<b>443,012.57</b>	<b>852,822.76</b>	<b>840,995.83</b>

## NOTA 8 - MOBILIARIO Y EQUIPOS - MAQUINARIA

	Años terminados en:	
	DIC.31.2008	DIC.31.2007
Mobiliario	20.577,67	20.580,67
Equipos de Computación – Hardware	28.171,76	27.371,24
Equipos de Computación – Software	2.533,20	2.534,20
Equipos de Oficina	38.446,29	38.449,29
Equipos de Cafetería	380,12	381,12
Equipos de Servicios	21.807,53	20.350,23
Equipos de Aseo	1.888,65	1.889,65
Carpas	4.336,43	3.655,63
Maquetas	312,93	312,93
Maquinaria	12.880,19	12.881,19
Vehículos	162.204,57	162.207,57
Equipos de Salas de Velación – Manta	14.158,44	14.158,44
Equipos de Cafetería – Manta	3.165,63	3.165,63
Mobiliario Salas de Velación – Manta	22.527,90	22.527,90
Equipo Capilla Ardiente Manta	4341,68	4.341,68
Monumento en piedra Ambato	8.030,00	8.030,00
Equipo de anfiteatro – Manta	2.051,07	707,07
Equipo Capilla Calderon	1.075,20	1.075,20
Equipo capilla ardiente Ambato	1.188,90	1.188,90
<b>TOTAL COSTO DE ADQUISICIÓN</b>	<b>350.078,07</b>	<b>345.806,54</b>
Menos: Depreciación Acumulada	(272.795,61)	(237.501,79)
	<b>77.282,46</b>	<b>108.304,75</b>

## NOTA 9 - OBLIGACIONES CON BANCOS

	%	CORTO PLAZO	LARGO PLAZO	Años terminados en:	
				DIC.31.08	DIC.31.07
Sobregiro Bancario		129,53		129,53	0,00
Credi-Ambato		1.950,00		1.950,00	0,00
Mutualista Benalcázar				0,00	26.560,59
Unifinsa – Ambato	14,18		373.080,17	373.080,17	466.581,95
Corporación C.F.C.				0,00	2.900,96
Banco Internacional				0,00	100.000,00
Banco Internacional				0,00	130.535,27
Internacional N.6-313381- interes			2.196,05	2.196,05	0,00
Internacional N.6-313381	11,22		358.741,29	358.741,29	0,00
Internacional N. 7-313382	11,22		312.482,25	312.482,25	0,00
Internacional N.1-309994	10,50		821.362,79	821.362,79	1.044.071,53
		<b>2.079,53</b>	<b>1.867.862,55</b>	<b>1.869.942,08</b>	<b>2.020.650,30</b>

(A) Hipotecado terreno de Manta y se les entrega el 40% de las ventas a crédito de cada mes

**NOTA 10 - IMPUESTOS Y PROVISIONES IESS POR PAGAR**

	Años terminados en:	
	DIC.31.2008	DIC.31.2007
Aportes personales IESS Quito	3.778,61	1.643,48
Aprttes personales IESS AMBATO	1.035,61	956,77
Aportes personales IESS Manta	2.608,32	910,59
Préstamos Quirografarios	3.251,53	1.840,87
Impuesto a la Renta de Empleados	4.676,00	2.908,57
Impuesto al Valor Agregado -IVA	4.817,30	2.458,32
Ret.Impto. Renta	21.796,00	21.300,69
	<u>41.963,37</u>	<u>32.019,29</u>

**NOTA 11 - PROVISIONES Y GASTOS POR PAGAR**

	Años terminados en:	
	DIC.31.2008	DIC.31.2007
Sueldos por Pagar	0,00	0,00
Décimo tercer Sueldo	15.572,34	3.915,18
Decimo cuarto Sueldo	11.032,74	7.325,78
Fondos de Reserva IESS	22.843,68	23.491,08
15% utilidad empleados	6,089,04	5.942,29
	<u>55.537,80</u>	<u>40.674,33</u>

**NOTA 12 - ANÁLISIS DE LAS VENTAS Y DE LOS COSTOS DE VENTA**

	Quito	Ambato	Manta	Años terminados en:	
				Dic.31 2008	Dic 31 2007
Venta de espacios, osarios					
Panamericana Quito	24.000,00			24.000,00	34.951,62
Calderón Quito	532.925,82			532.925,82	465.200,00
Izamba – Ambato		2.400,00		2.400,00	2.400,00
Samanga – Ambato		371.050,00		371.050,00	447.300,00
Manta			695.085,80	695.050,00	742.334,00
	<u>556.925,82</u>	<u>373.450,00</u>	<u>695.085,80</u>	<u>1.625.461,62</u>	<u>1.692.185,62</u>
Menos Cto. Espacios Vendidos	-15.303,74	-8.370,70	-	-46.621,84	-46.328,56
Resultado en Ventas	<u>541.622,08</u>	<u>365.079,30</u>	<u>672.138,40</u>	<u>1.578.839,78</u>	<u>1.645.857,06</u>
Menos Gastos Operacional:					
Operación y Mantenimiento	-20.987,53	-4.693,01	-	-53.549,95	-48.352,15
Administración	-622.443,40	-158.770,77	-341.213,72	-1.122.427,89	-1.103.548,24
Ventas	-81.869,28	-59.778,33	-185.440,08	-327.087,69	-424.258,36
Otros					
	<u>-725.300,21</u>	<u>-223.242,11</u>	<u>-554.523,21</u>	<u>-1503.065,53</u>	<u>-1.576.158,78</u>
Utilidad en Operaciones	<u>-183.678,13</u>	<u>141.837,19</u>	<u>117.615,19</u>	<u>75.774,25</u>	<u>69.698,31</u>

PASA....

Otros Ingresos		VIENE....
Operacionales:		
Mantto. y Cuidado Parq.	20.778,88	14.996,37
Servic. Funerarios Manta	73.938,09	112.780,00
Otros Ingresos	55.280,67	40.102,97
	<u>149.997,64</u>	<u>167.879,34</u>
Otros Egresos:		
Otros	-22.306,65	-23.499,21
Gastos Financieros	-162.871,62	-174.463,17
	<u>-185.178,27</u>	<u>-197.962,38</u>
<b>RESULTADO NETO</b>	<u>40.593,62</u>	<u>39.615,27</u>

### NOTA 13 - CAPITAL Y RESERVAS

	Años Terminados en:	
	DIC.31.2008	DIC.31.2007
CAPITAL SOCIAL	59.120,00	59.120,00
Número de participaciones	59.120,00	59.120,00
VALOR NOMINAL DE C/PARTICIPAC.	1,00	1,00
 RESERVAS DE CAPITAL		
Reserva Legal	6.899,18	5.477,54
Reserva Facultativa	12.618,46	9.917,33
Reserva del Capital	88.979,75	88.979,75
Reserva por Rev. Bienes Raíces	332.051,89	332.051,89
Utilidades Acumuladas	12.656,97	11.653,17
	<u>453.206,25</u>	<u>450.055,95</u>
VALOR ASIGNABLE A C/PARTICIPAC.	7,67	7,61
CAPITAL MAS RESERVAS:	512.326,25	509.175,95
VALOR ASIGNABLE A C/PARTICIPAC.	8,67	8,61

### NOTA 14 - CONCILIACIÓN DEL MOVIMIENTO DE FONDOS EN EFECTIVO QUE PROVIENE DE OPERACIONES

	FONDOS EN EFECTIVO		
	Aumentan	Disminuyen	NETO
Venta de espacios y osarios	1.597.232,43		
Costo de espacios vendidos		46.621,84	
Otros Ingresos	149.997,64		
Servicios funerarios – Manta			
Gastos de Operaciones:			
Operación y mantenimiento		53.549,95	
Administración		1.046.863,84	
Ventas		327.087,69	
Gastos Financieros		162.871,62	
Otros Egresos		22.306,65	
	<u>1.747.230,07</u>	<u>1.659.301,59</u>	<u>87.928,48</u>

## **NOTA 15 -CONTINGENCIAS**

### **Situación Fiscal**

a) En concordancia con las disposiciones legales y reglamentarias vigentes, la Compañía podrá ser sometida a la revisión de la Autoridad Fiscal acerca de los impuestos declarados, dentro de los siguientes tres años, a partir de la declaración formulada en fechas oportunas. Por tanto, el Servicio de Rentas Internas, podrá disponer la revisión de los impuestos declarados en el 2008, 2007 y 2006. En caso de que se establecieren reconsideraciones del pago de impuestos, dichas reconsideraciones e intereses por mora, afectarán las reservas patrimoniales de la Compañía.

## **NOTA 16 - EVENTO SUBSECUENTE:**

Entre el 2 de Enero del 2009 y la fecha de emisión de los Estados Financieros no se produjeron otros eventos que, en la opinión de la Administración de CONSORCIO DE INVERSIONES CÍA. LTDA., pudieran tener un efecto significativo en la presentación de los Estados Financieros.

**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS**

**REQUERIMIENTO DE INFORMACION**

**SOBRE INFORME DE AUDITORIA SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
DE**

**COINVER CIA. LTDA. – DIC 31 2008**

Dr. Paúl Ochoa Cabrera – Dpto. de Inspección y Auditoria - 6to. P

Requerimientos:

- 1) En el informe de Auditoria al 31 de Diciembre de 2008, figura un rubro de Inversiones.

Explicar si el mismo se refiere a acciones o títulos valor de emisión de otras Compañías

- 2) En el informe de Auditoria de la misma fecha, en las cuentas patrimoniales, figura

Una RESERVA POR REVALORIZACION DE ACTIVOS (US\$. 332.051.89) – El Informe debe hacer referencia a esa reserva, en un párrafo explicativo.

**Ref. al Requerimiento (1) – Inversiones:**

ANTECEDENTES Y NORMAS DE CONTABILIDAD Y DE AUDITORIA VIGENTES:

NEC 18 – CONTABILIZACION DE LAS INVERSIONES

Definiciones.- Párrafo 4 - *Una inversión, es un activo que conserva una empresa para el acrecentamiento de la riqueza por medio de actos distributivos (tales como intereses, regalías, dividendos y arrendamientos), para que aumente el capital o para el logro de otros beneficios para le empresa inversionista, tales como aquellos obtenidos a través de sus relaciones mercantiles.-*

*Una inversión a corto plazo es aquella que por su naturaleza es susceptible de ser realizada de inmediato y que se intenta mantener por no más de un año.- Una inversión a largo plazo es aquella que no es a corto plazo.- Valor de mercado es el importe que puede obtenerse de la venta de una inversión en un mercado activo.- Negociable significa que existe un mercado activo en el cual puede obtenerse un valor de mercado o algún indicador que permita calcular ese valor.*

Del análisis del contenido y de la naturaleza del rubro de INVERSIONES, en el Informe de COINVER CIA. LTDA, se encuentra que el rubro se descompone de la siguiente manera:

- Adquisición de Membresía en el CLUB DE EJECUTIVOS DE QUITO (Septiembre 2001)  
(\$ 245.60 al costo de adquisición)
- Adquisición de Membresía Empresarial en el Umíña Tennis Club de Manta, (Diciembre 31 2007) – USA \$ 3.000.00 – costo de adquisición)

Si bien dichas adquisiciones no representan activos para el acrecentamiento de riqueza, puesto que no producen intereses, regalías, dividendos, etc., representan derechos para los Ejecutivos de la Empresa Inversionista, que podrán ser obtenidos a través de sus relaciones mercantiles.- Dichas adquisiciones se han realizado con un carácter de permanencia y no para ser realizadas en el corto plazo. De otro lado, dichas adquisiciones no giran en un mercado de oferta y demanda, para justificar su registro al valor de mercado.

Se ha tomado, así mismo, en consideración la materialidad (significatividad) del valor de dichas inversiones, dentro del activo fijo, para mantener su clasificación dentro del mismo, sin que se modifique la razonabilidad de presentación de sus montos.

#### EFFECTO EN EL CONTENIDO DEL INFORME DEL AUDITOR SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS DE COINVER AL 31 DE DIC. DE 2008:

Los aumentos de activos, en las correspondientes fechas de adquisición, se hallan expresados en sus valores de adquisición (Dic 31 2003 – Dic 31 2007), y el aumento de los activos se encuentra documentado y evidenciado en la fecha de cierre de cada ejercicio en que ocurren las adquisiciones. El correspondiente incremento de activos, reflejados en el Balance, se explica con el correspondiente aumento de activos y utilización de los fondos en efectivo, al analizar las cifras pertinentes en el Estado de Flujo de Fondos en Efectivo, en el año de las adquisiciones (2003 – 2007).

No amerita explicación adicional alguna en el informe del auditor sobre los Estados Financieros de COINVER CIA. LTDA. al 31 de Diciembre de 2008, al no haberse producido variaciones materiales en esta cuenta, al cierre del ejercicio 2008.

Sin embargo, la característica especial de estas “Inversiones”, que representan Derechos de Membresía en Clubes Sociales y no se refieren a inversiones rentables, justificaría su identificación específica como “Derechos de Membresía en Entidades Sociales”, en los Estados Financieros de años posteriores, circunstancia que se sugerirá a la Administración de la Empresa.

Ref. al Requerimiento (2) - RESERVA POR REVALORIZACION DE ACTIVOS - \$ 332.051.89 –

ANTECEDENTES Y NORMAS DE CONTABILIDAD Y REGULACIONES VIGENTES:

NEC NÚM. 12 – PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO –

Revaluaciones – párrafo 25: El valor justo del terreno y edificios es generalmente su valor de mercado para el uso existente, lo que presupone uso continuo del activo en el mismo negocio o uno similar. Este valor es determinado por avalúo normalmente llevado a cabo por valuadores profesionales calificados.

RESOLUCION NÚM. 00.Q.ICI.013 – NORMAS PARA LA VALUACION Y REGISTRO CONTABLE DE PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO, A VALOR DE MERCADO, A LAS QUE SE SOMETERAN LAS COMPAÑIAS SUJETAS AL CONTROL DE LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS.

Art. 3 – Se entiende como valor de mercado de propiedad planta y equipo, al valor del avalúo determinado de acuerdo con las normas de la presente resolución.

Art. 4 – Para determinar el valor de mercado de propiedad, planta y equipo, La Junta General de Socios o Accionistas designará el perito o los peritos que deban realizar el avalúo de esos activos. La designación, calificación y registro de tales peritos se efectuará de acuerdo con el reglamento relativo a esta materia, expedido por la Superintendencia de Compañías.

Art. 5 – Los informes de los peritos serán conocidos y aprobados por la Junta General de Socios o Accionistas que oportunamente hubiera ordenado su elaboración. Las valuaciones que consten en dichos informes se expresarán en dólares de los Estados Unidos de América.

Art. 6 – Los Auditores Externos en sus informes, harán constar sus opiniones respecto de la razonabilidad de los avalúos de la propiedad, planta y equipo a valor de mercado, y, por ningún concepto, efectuarán avalúos y peritazgos del tipo de los que norma esta resolución.- El o los representantes legales y el o los peritos intervinientes en el avalúo, acreditarán su declaración bajo juramento rendido ante Notario Público, sobre la existencia de la propiedad, planta y equipo, su estado de conservación, así como sobre su correcta valuación a valor de mercado.

Art. 7 – Cuando la propiedad, planta y equipo de las compañías se avalúe a su valor de mercado, mayor que el valor presente, el valor del ajuste se debitará al valor presente de la propiedad, planta y equipo, con crédito a la cuenta reserva por valuación.

EFFECTO EN EL CONTENIDO DEL INFORME DEL AUDITOR SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS DE COINVER AL 31 DE DIC. DE 2008:

Los aumentos de activos, en las fechas de valuación y el correspondiente aumento de las Reservas por Revaluación, se hallan reflejados en los Estados Financieros cerrados al 31 de Dic. de 2004; el aumento de los activos se halla documentado y evidenciado por el auditor, al cierre del ejercicio 2004. El Estado de Evolución del Patrimonio

muestra, en la columna correspondiente a “Reserva por Revalorización de Activos”, la suma del incremento, con la explicación correspondiente.

A esa fecha, La Administración de la Compañía incluyó una explicación en la nota aclaratoria relacionada con BIENES RAICES – NOTA NÚM. 7 – (El Terreno de la ciudad de Manta, fue sometido al avalúo previo a revalorización, en concordancia con las disposiciones vigentes de la Superintendencia de Compañías, habiéndose registrado consecuentemente, el sobrevalor correspondiente (US\$. 332.051.89))-

Los Informes del Auditor Externo fueron aprobados en la Junta General de Socios que conoció y dejó constancia de su aprobación sobre dichos Estados Financieros, en el mes de Abril de 2005.

EFFECTO EN EL CONTENIDO DEL INFORME DEL AUDITOR SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS DE COINVER AL 31 DE DIC. DE 2008:

Al 31 de Dic. de 2008, la reserva patrimonial correspondiente a dicha revalorización se identifica claramente como “Reserva por Revalorización de Activos”, en el Balance General. El Estado de Evolución del Patrimonio muestra la cifra correspondiente a esa Reserva, sin variación.

En consideración de esos antecedentes y a criterio del Auditor Externo, no amerita mención de esta revalorización de 2004, en su informe sobre los Estados financieros al 31 de Dic. de 2008, y, por tanto, modificación o aclaración de sus informes a esa fecha.

Quito, Octubre 9 de 2009

JESS.