

CONSORCIO DE INVERSIONES C. LTDA.

Quito - Ecuador



Quito, Febrero 3 del 2012

Señores  
Socios de Consorcio de Inversiones Cía. Ltda.  
Presente.-

Señores Socios:

Con relación al año Fiscal 2011, me permito informarles que las ventas de espacios para inhumación en "Parques del Recuerdo" alcanzaron a 1004, lo que muestra un aumento de 211 comparadas con las del año anterior que fueron de 793, equivalente al 27% más; pero no logramos la recuperación en valores totales por esas ventas que teníamos la esperanza de alcanzar, debido a que aún la crisis global continúa afectando a todos los negocios, y como ya explicamos anteriormente, a la clase del nuestro en especial, ya que los posibles clientes también continúan sintiendo el efecto de la recesión económica que no les permite adquirir para previsión los servicios exequiales, que es nuestra mayor fuente de ingresos, y por otra parte, también a la baja de recaudación de valores motivada porque durante el año 2011 realizamos promociones de ventas, para tratar de lograr ajustes económicos que nos permitieran una mejor liquidez para lograr cumplir con los compromisos bancarios, y los demás gastos presupuestados de la Empresa, sin haber logrado en forma significativa nuestro objetivo como teníamos previsto.

En Manta se continúa con las medidas cautelares para la recuperación de la Cartera vencida, que sí ha dado resultados, pero no los esperados, por cuanto, como se trata de demandas civiles para cobro de Letras de Cambio, los trámites son demorados y tendremos que esperar más de lo que esperábamos, para su real recuperación.

De todas maneras dentro de este entorno de bajos ingresos financieros y difícil recuperación de la Cartera vencida, trabajamos de la mejor forma posible, y así alcanzamos un total general de \$1.434.929,40, por las ventas de espacios, incluidos los servicios exequiales de Manta, e ingresos varios, que comparado con los del 2010 de \$1.309.040,46, muestra un aumento de \$125.888,94, equivalente al 9.6%.

Email: [parquesdelrecuerdo@andinanet.net](mailto:parquesdelrecuerdo@andinanet.net)



SUPERINTENDENCIA  
DE COMPAÑÍAS

28 FEB. 2012

OPERADOR 16  
QUITO

CONSORCIO DE INVERSIONES C. LTDA.

Quito - Ecuador

Los resultados comparativos del 2011 contra los del 2010, nos muestran lo siguiente: en Ambato se vendieron 344 espacios, contra 252 del 2010, lo que mostró un aumento de 92 equivalente al 36%. Los valores fueron \$483.072 contra \$395.520 en el 2010, significando un aumento de \$87.552, equivalente al 22%. En Manta se vendieron 291 espacios, contra 254 del 2010, con un aumento de 37 espacios equivalente al 14%. Los valores fueron \$363.270, contra 395.578 del 2010, con una disminución de \$32.308 equivalente al 8%. Los servicios exequiales alcanzaron a \$72.388,64, contra \$62.785,88 del 2010, con un aumento, de \$9.602,76, para un total general de ventas en esa Agencia de \$440.658,64, contra \$458.363,88 del 2010, con una disminución de \$17.705,24, equivalente al 4%. En cuanto a la Cartera vencida en esa oficina de Manta, muestra un saldo al final del periodo 2011 de \$406.896,72, lo que comparada con la del 2010 de \$418.996,99, nos indica una disminución de \$12.100,27, equivalente al 3% positivo, como resultado del trabajo que se está realizando de recuperación a través del cobro de las Letras de Cambio, que hace un abogado contratado específicamente para ese fin, como lo anunciamos el año anterior, pero que no significa lo que esperábamos por lo explicado al inicio de este informe.

En Quito se vendieron 369 espacios, contra 287 del 2010, con un aumento de 82 espacios, equivalente al 29%, por un valor de \$ 446.420 contra \$409.610 del 2010, con un aumento de \$36.810 equivalente al 9%. También se vendieron 46 osarios en el 2011, cuyo valor se incluye en el total obtenido de cada oficina.

A pesar del entorno en que estamos trabajando, tenemos la esperanza de que la economía del País se pueda estabilizar a medida que se va superando la crisis global, y así en el próximo Periodo Fiscal y en los futuros, podamos superar las ventas y por consiguiente los bajos resultados del año 2011 sobre el cual estamos informando.

Al analizar las Cuentas del Balance al 31 de diciembre del 2011, tenemos: la Cuenta de "Inventarios" alcanzó a \$1.233.527,71, contra \$1.180.205,73 del 2010, con un aumento de \$53.321,98, equivalente al 4.5%. La de "Bienes Raíces" alcanzó a \$1.073.564,22, sin depreciaciones, contra \$1.073.564,22 igual al 2010, sin depreciaciones, debido a que no se hicieron nuevas adquisiciones, ni mejoras locativas. Lo anterior muestra un Patrimonio positivo de \$2.307.091,93.

La cuenta de "Documentos por Cobrar" correspondiente a las ventas a crédito muestra un saldo de \$878.041,43 contra \$1.143.107,49 del 2010, con una disminución de \$265.066,06, equivalente al 23%, lo que refleja

Email: [parquesdelrecuerdo@andinanet.net](mailto:parquesdelrecuerdo@andinanet.net)

 SUPERINTENDENCIA  
DE COMPAÑÍAS

28 FEB. 2012  
OPERADOR 16  
QUITO

CONSORCIO DE INVERSIONES C. LTDA.

Quito - Ecuador

que el saldo no aumentó por cuanto, como indicamos al comienzo de este informe, se realizaron promociones especiales de rebaja en los precios de los espacios, y por lo tanto se lograron la mayoría de ventas al "contado" y no a "crédito"; y por otra parte también disminuyó el saldo, debido a las cobranzas realizadas.

El saldo de la Cartera a favor de Unifinsa muestra un valor de \$133.885, teniendo en cuenta una nueva refinanciación a tres años plazo, contra \$176.871,75 del 2010, con una disminución, de \$42.986,75, equivalente al 24%. La Obligación con el Banco Internacional muestra un saldo de \$931.691,03, también con una nueva refinanciación, pero con el mismo vencimiento original a Mayo del 2013, contra \$1.075.789,15, del 2010, lo cual indica una disminución de \$144.098.12, equivalente al 13%. Sobre este saldo del Banco Internacional debemos informar que no rebajó más de lo anotado, por cuanto de común acuerdo, la cuota original mensual que era de \$39.779,48, se disminuyó a \$25.000, y la diferencia mensual se fué acumulando con un vencimiento a 6 meses que debería pagarse en octubre/2011 con el valor de la venta que el Banco autorizó de los dos lotes de terreno de 10.000 m2 cada uno, ubicados en Manta (Manabí), que se encuentran hipotecados a esa Institución, y cuyo avalúo del Ingeniero del Banco es de \$200.000 cada uno. Lamentablemente, y a pesar de todo el esfuerzo desplegado por nosotros, que tenemos contratado un "corredor de Bienes Raíces" en esa Ciudad, de avisos de prensa y radiales y de una "Corredora de Bienes Raíces" del propio Banco, no ha sido posible esa negociación, que nos permitirá rebajar considerablemente esa obligación. Ante esta situación, y teniendo a favor del Banco Internacional hipotecas abiertas además de los dos lotes antes mencionados, la del edificio donde funcionan las oficinas y las salas de velación de esa Agencia de Manta, avaluado en \$418.210, y 155.000 metros cuadrados en la vía Manta-Rocafuerte, aledaños al Cementerio "Parques del Recuerdo", avaluados en \$2.277.738, también por el Ingeniero del Banco, para un total del valor de avalúos de \$3.095.948, lo que significa que el valor del Crédito es únicamente del 30% de estos avalúos, el Banco resolvió ampliarnos hasta el vencimiento de la operación 23 de mayo del 2013 la cancelación de la diferencia de cuotas acumuladas, más los intereses, que en la nueva liquidación suma \$615.913,23, pero exigiéndonos, o la cancelación de este valor, o la constitución de un "Fideicomiso de Garantía" sobre los dos lotes de terreno de 10.000 m2 cada uno, y el edificio de oficinas y salas de velación, el cual por las circunstancias actuales de la Empresa nos vimos obligados a aceptar constituirlo, lo que es en realidad una garantía más, sobre las garantías hipotecarias que se encuentran vigentes. Las cuotas mensuales de \$25.000 cada una se seguirán pagando hasta el vencimiento

Email: [parquesdelrecuerdo@andinanet.net](mailto:parquesdelrecuerdo@andinanet.net)



SUPERINTENDENCIA  
DE COMPAÑÍAS

28 FEB. 2012

OPERADOR 16  
QUITO

CONSORCIO DE INVERSIONES C. LTDA.

Quito - Ecuador

de la operación. Sobre este particular continuamos haciendo lo posible por vender los lotes de terreno para abonar a la Obligación y negociar con el Banco una forma diferente de pago por el saldo de la operación.

Los resultados financieros del año fiscal 2011, muestran un saldo positivo de \$8.792,13, como se indica en el Estado de Pérdidas y Ganancias que forma parte del Balance General, y que propongo a la Junta sea distribuido de la siguiente manera: 15% de Ley para los empleados de la Empresa, por valor de \$1.318,82; con destino a la Reserva Legal \$244.11; para la Reserva Facultativa \$463.80; para el Impuesto a la Renta \$2.591,19; y el saldo neto de \$4.174.21 a disposición de la Junta.

Las demás cuentas del Balance, y los Estados Financieros se explican por sí mismos, y fueron conocidos con anticipación a esta Junta por el Presidente de la Compañía Ingeniero Carlos Espinosa Ayala, y estudiados junto con la contabilidad y sus anexos por los Auditores Externos "José Salvador S.", según el informe enviado y leído en esta Junta.

El Presupuesto Global de Gastos Generales, aprobado por la Junta General de Socios para el año Fiscal 2011 fue de \$1.765.000 y los gastos reales sumaron \$1.426.137,27, lo que representa un 19% equivalente a \$338.862,73 menor a lo presupuestado.

Para el año 2012, el Presupuesto Global de Gastos Generales que pongo a consideración de esta Junta es de \$1.666.000.

En cuanto al personal, informo a ustedes que el 29 de septiembre del 2011 el Subgerente General de la Empresa, señor Guillermo Ortiz Madriñán presentó la renuncia irrevocable al cargo que venía desempeñando, por lo cual en la Junta General Extraordinaria de Socios, celebrada el día 24 de Octubre del mismo año, se leyó la misma por parte del Presidente de la Empresa, y fue aceptada por unanimidad dado el carácter de irrevocable que tenía. En reemplazo fué nombrado como nuevo Subgerente General el Ing. Mauricio Ortiz Madriñán, que de inmediato se posesionó y su nombramiento fue oportunamente legalizado en el Registro Mercantil. Se pidió al Ing. Ortiz que continuara, con su nuevo cargo, dirigiendo la Agencia de la Empresa en Manta, lo cual fue aceptado por él.

Para cubrir en parte las funciones que tenía el Subgerente General en la oficina Matriz de Quito, el Gerente General nombró como Asistente de la Gerencia General a la señora Gloria Morán de Pasquel, quien se venía desempeñando desde hace más de veinte años como Contadora General, y en su reemplazo nombró a la señora Patricia Mármol, quien desde hace



Email: [parquesdelrecuerdo@andinanet.net](mailto:parquesdelrecuerdo@andinanet.net)



SUPERINTENDENCIA  
DE COMPAÑÍAS

28 FEB. 2012

OPERADOR 16  
QUITO

CONSORCIO DE INVERSIONES C. LTDA.

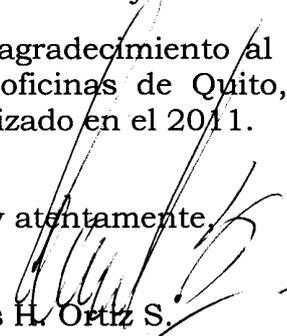
Quito - Ecuador

varios años venía cumpliendo las funciones de Auxiliar de contabilidad, y también tiene el título de contadora. Así mismo por recomendación del subgerente General, se nombró como "Gerente de Ventas y Servicios" al señor Oswaldo Sánchez Freire, quien ya había trabajado durante varios años con nuestra Empresa.

El personal de las oficinas laboró normalmente, y tanto la administración como la Gerencia General cumplieron con las normas legales y estatutarias y con las resoluciones de las Juntas de Socios.

Un agradecimiento al Presidente de la Compañía y a todo el personal de las oficinas de Quito, Ambato y Manta por el gran esfuerzo y trabajo realizado en el 2011.

Muy atentamente,

  
Luis H. Ortiz S.  
Gerente General

