

CONSORCIO DE INVERSIONES C. LTDA.

Quito - Ecuador

**ANOTACIONES RAZONADAS SOBRE IMPLEMENTACIÓN DE LAS NIIFs**

**1.- A LA CARTERA VENCIDA A FAVOR DE COINVER CIA. LTDA.**

a) **Por años de antigüedad:**

Quito:

2007	\$392,00
2008	\$1.648,00
2009	\$10.320,00
2010	<u>\$36.717,50</u>
	\$49.077,50

Ambato:

2006	\$835,00
2007	\$2.820,00
2008	\$3.634,00
2009	\$9.224,00
2010	<u>\$44.017,00</u>
	\$60.530,00

Manta:

2004	\$1.957,00
2005	\$8.977,00
2006	\$20.876,00
2007	\$31.416,00
2008	\$63.985,00
2009	\$127.692,99
2010	<u>\$164.093,00</u>
	<u>\$418.996,99</u>

Gran total vencido \$ \$528.604,49 - 46.2% del total

**Al corte del 31 de Diciembre del 2010,** cuya cartera total a favor de la Empresa es de \$1'143.107,49

**Comentarios:**

- b) Toda la Cartera a favor de Coinver Cia. Ltda. está respaldada por Letras de Cambio firmadas por los clientes que nos compran "espacios para inhumación" en los Cementerios "Parques del Recuerdo" de Quito, Ambato y Manta, que son propiedad de la Empresa.
- c) También se respalda la Cartera con los mismos "espacios para inhumación", por cuanto los clientes, de acuerdo al contrato de compra-venta y al Reglamento Interno de "Parques del Recuerdo", que es el "ANEXO" 1 al contrato, no pueden utilizarlo hasta que no esté cancelada la totalidad del precio del mismo, o por lo menos el 70% y el 30% de saldo, cambiando las "Letras vencidas" por 3 nuevas letras a 30 - 60 y 90 días, previa aceptación de la Empresa.
- d) Por tratarse de un negocio "sui generis" de venta de los "derechos de utilización" de los espacios, los terrenos donde se construyen los "espacios" (tumbas), calles, parqueaderos, oficinas etc.etc., son de propiedad de Coinver Cia. Ltda. , y como tal es la que paga los impuestos prediales y municipales cada año, y figuran en el Registro de la Propiedad a su favor.
- e) La Cartera vencida a la fecha se está haciendo efectiva cobrando las Letras de Cambio por la vía judicial, basados en el "Código de Comercio Título VIII - De la Letra de Cambio".-, con el fin de no tener que "anular" los contratos de venta, y afectar en forma por demás negativa la Cuenta de Resultados de la Empresa, que nos llevaría a una grave situación financiera.
- f) No "castigamos" la Cartera vencida a favor, porque además de lo expuesto anteriormente, por tratarse de un negocio "sui generis", como manifestamos antes, en ningún caso es "cartera incobrable", o "perdida", porque en caso de conservarla como "vencida", el cliente que no ha cancelado sus letras oportunamente, en algún momento va a necesitar ocupar el "espacio para inhumación", como ya ha sucedido, y en ese momento le cobramos y se ve obligado a pagar con los respectivos intereses.
- g) En caso de que por circunstancias muy especiales tengamos que anular un Contrato de venta, el "espacio para inhumación" revierte a la Empresa y se regresa a la Cuenta de "Inventarios"; se anulan las

Letras que se le devuelven al cliente; y el espacio queda disponible para la venta, a los nuevos precios que rijan en el momento de la anulación, con lo cual la Empresa obtiene un beneficio económico, antes de una pérdida.

- h) Este es el procedimiento contable que ha venido aplicando la Empresa desde cuando inició la construcción de los cementerios "Parques del Recuerdo" y las operaciones de venta de "espacios para inhumación", el 1 de enero de 1971, hace 40 años, y hasta ahora, a excepción de los Contratos por causas especiales anotado en el punto 6, no hemos "castigado" ningún valor por Cartera "**Pérdida**", ya que las garantías de las Letras de Cambio; la no utilización de los "derechos" del espacio por parte del cliente atrasado en el pago; y la obligación de cancelar la totalidad de lo adeudado más los intereses cuando necesitan la utilización del "espacio", hace que tengamos la seguridad del pago atrasado de las Letras de Cambio que amparan el contrato, y que sin embargo hoy en día estamos agilitando como anotamos en el punto 4.
- i) El sistema de ventas de esta clase de negocio, especialmente los realizados por Coinver Cia. Ltda. hace 40 años, nos obligó a dar plazos de 48 - 36 - 24 y 12 meses, lo cual significó una venta anual del 70% al 75% a **crédito** y tan solo un 25% al 30% de contado, lo que fue motivo para el crecimiento de la "Cartera vencida" ya que algunos clientes se atrasaron en el pago de sus Letras de Cambio teniendo en consideración que los que compran los "espacios" en "Parques del Recuerdo", pertenecen a toda clase de nivel económico de los cuales a algunos se les presentan dificultades momentáneas para el pago, pero que al final cancelan los valores adeudados, como podemos ver históricamente en los Balances anuales y sus anexos correspondientes, que solo alcanzan a la fecha, 31 de diciembre 2010, a 4 años en Quito, 5 años en Ambato y 7 en Manta, que fue la Agencia que más vendió a crédito desde cuando se construyó "Parques del Recuerdo" en esa ciudad, 1991, hace 20 años.

Por todo lo anterior el Sistema Contable de "Cartera vencida" a favor de Coinver Cia. Ltda. deberá continuar como hasta hoy en día, ya que la Empresa **no soportaría** en su parte económica, ni financiera una "reserva" para "incobrables" mayor a la que actualmente hacemos contablemente, y a la cual se cargan los valores de venta de los "espacios" cuyo contrato se anula (punto 6), y en contrapartida el "espacio entra" nuevamente a la cuenta de "Inventarios" para la venta.



**2.- A LOS ACTIVOS FIJOS: BIENES RAÍCES Y MUEBLES Y ENSERES**

- a) Se hará un inventario físico de los "Muebles y Enseres" de Quito, Ambato y Manta, con base en la relación para "depreciaciones", cortada al 31 de diciembre del 2010.
- b) Los "Muebles y Enseres" que fueron adquiridos hace 10 años o más, que figuran con valor residual, o con valor uno (\$1), serán revisados en cuanto a su estado físico y de posible uso, y se revaluarán si es del caso, o se mantendrá su mismo valor residual, dándoles nuevo periodo de "vida útil" para la correspondiente depreciación.
- c) Los "Muebles y Enseres" que fueron adquiridos hace 10 años o más, que figuran en la relación, pero que físicamente **no existen**, por consumo debido al uso, por pérdida o destrucción, serán dados de baja, afectando la cuenta de "Resultados", si aparecen con valor residual, o con valor uno (\$1).
- d) Los "Muebles y Enseres", que no han completado la "vida útil", y se encuentran en uso, con valor residual, podrán mantener ese valor, o ser revaluados de acuerdo a sus condiciones, dándoles nuevo periodo de "vida útil" si es del caso, o manteniendo la que falta para su total depreciación.
- e) Los "Muebles y Enseres", que están totalmente depreciados, con valor uno (\$1), pero no se encuentran en uso, si están en condiciones de utilización, podrán ser donados y se darán de baja de los inventarios.
- f) En cuanto a los "Bienes Raíces", terrenos y construcciones de oficinas, salas de velación y sus respectivos anexos, tomando en cuenta que son en su totalidad parte de los "Cementerios Parques del Recuerdo", y como tal integran el 100% del negocio de venta que hace Coinver Cia. Ltda. de "espacios para inhumación" y "servicios exequiales", se dará la siguiente aplicación de los NIIFS:

**2.g)** Los terrenos en donde están construidos los Jardines donde se encuentran los "espacios para inhumación" (tumbas), en los Cementerios "Parques del Recuerdo" de Quito, Ambato y Manta, no serán revaluados por cuanto no pueden ser vendidos, ni en forma total, ni en partes ya que su único destino de cementerio impide hacerlo, y solo se venden los derechos de uso de los "espacios para inhumaciones" (tumbas), al valor que rija en la lista de precios a la fecha en que el cliente firma el contrato de compra de dicho espacio, que en ese momento se "reserva" para él en los archivos de la Empresa, y en el cual están incluidos los costos del terreno, administrativos, ventas, impuestos etc. etc., y que cambian (los precios) de acuerdo a las diferentes condiciones del mercado de este tipo de negocio, lo cual significa una "tácita" revaluación de los terrenos.

**2.h)** En cuanto a las construcciones dentro de los Cementerios "Parques del Recuerdo", tales como oficinas, salas de velación y sus respectivos anexos, así como las vías carrozables, vías peatonales o parqueaderos tampoco serán revaluados, porque, repetimos son parte integrante del 100% del negocio de venta de Coinver Cía. Ltda. de los "espacios para inhumación" y servicios exequiales, y no pueden separarse el uno del otro, aunque tengan precios de venta diferentes para su uso, los "espacios para inhumación" y las "Salas de velación".

- i) Los terrenos que pertenecen a los Cementerios "Parques del Recuerdo" de Quito, Ambato y Manta, que están siendo transformados en "espacios para inhumación" (tumbas), que figuran en la cuenta "Inventarios - terrenos para construir espacios", tampoco serán revaluados, por las mismas razones de pertenecer a los Cementerios, que tienen permisos para ese exclusivo uso, tanto del Ministerio de Salud, como de los respectivos Municipios.
- j) El terreno de una hectárea propiedad de Coinver Cía. Ltda. ubicado en la ciudad de Manta en el sitio "Piedra Larga", fuera del Cementerio "Parques del Recuerdo", será revaluado al valor que figura en el "Avalúo Catastral", sobre el cual se paga el Impuesto Predial.
- k) Los vehículos de trabajo que se encuentran en uso en los Cementerios "Parques del Recuerdo" (camionetas), y que figuran con un valor residual, de uno (\$1), por encontrarse totalmente depreciados, serán revaluados de acuerdo a los valores sobre los cuales se pagan los "seguros de vehículos".

**3.- PROVISIÓN PARA BENEFICIOS DEFINIDOS POST EMPLEO DE LOS TRABAJADORES:**

- a) La Compañía, en cumplimiento de las disposiciones laborales vigentes, reconoce y registra una provisión para los beneficios de empleados para la Jubilación Patronal, ajustándose al reconocimiento de Planes de Beneficios Definidos.  
Para ese objeto, y en base de la estimación actuarial formulada por expertos, la Compañía determina el valor presente de las estimaciones en la fecha en la que prepara los Estados Financieros.

**4.- PRINCIPALES PRÁCTICAS Y POLÍTICAS CONTABLES**

- a) BASES 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 ocurren las transacciones. Los estados financieros se extraen de los registros contables llevados en un sistema computarizado, por departamentos sectoriales, para facilitar la revelación de los resultados obtenidos. El periodo contable transcurre del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.

En observancia de las disposiciones de la Superintendencia de Compañías que dispone la adopción de las NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA – NIIF PARA LAS PYMES – desde el 1 de enero de 2011, la Compañía ha dispuesto la evaluación de sus políticas contables vigentes con la finalidad de efectuar los cambios correspondientes o el mantenimiento de las actualmente aplicadas, sobre las que se hacen los siguientes señalamientos:

- b) INVENTARIOS – PROPIEDADES DE INVERSIÓN:

Las compras de suministros y materiales se cargan al costo de construcción en proceso de desarrollo, al ritmo del avance de obra correspondiente. Los inventarios de suministros y materiales remanentes, que se extraen del costo en proceso, al cierre de cada ejercicio económico, se valorizan al precio de últimas compras, sin que esos ajustes representen un excedente del valor de mercado.

Los terrenos para ser desarrollados y vendidos como "espacios para inhumaciones", se registran al costo de adquisición y se mantienen como activos de inversión en tanto se inicia el proceso de construcción



CONSORCIO DE INVERSIONES C. LTDA.

Quito - Ecuador

de los mismos, en cuyo momento se transfieren a la cuenta de Inventarios.

Los "espacios para inhumación"(tumbas), que se encuentran contruidos se mantienen como Inventarios en tanto están disponibles para la venta, y se valorizan al costo promedio de adquisición neto, a los que se añaden los costos de financiamiento que les son asignados al cierre de cada ejercicio económico.

Los costos de construcción directos, se complementan cada año con los costos Operacionales, de Ventas y de Administración, que representan un margen razonable a ser cubierto por los precios de venta, los cuales deben mantenerse en niveles adecuados, debido a los factores de demanda del mercado, y de competencia.

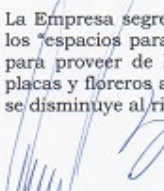
c) **ACTIVOS FIJOS: BIENES RAÍCES - ACTIVOS EN USO**


Los terrenos y construcciones dentro de los cementerios "Parques del Recuerdo", deben considerarse como parte integrante de cada Parque y de los servicios ofrecidos a los clientes, por lo que mantienen el valor referencial en Libros como Activos de la Compañía y por lo tal son representativos de los derechos de propiedad de Coinver Cia. Ltda.

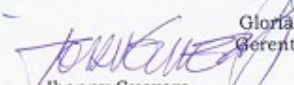
Los activos de uso de la Compañía se muestran al valor de adquisición, menos la depreciación acumulada. Si se aplica la determinación de un nuevo precio razonable (valuación) se presentarán al neto del nuevo valor adjudicado, menos la depreciación estimada durante la nueva vida útil remanente del bien.

d) **PROVISIÓN PARA PLACAS Y FLOREROS**

La Empresa segrega hasta el 10% del valor de las ventas a crédito de los "espacios para inhumación" con el fin de conformar una provisión para proveer de los servicios complementarios de dotación de losas, placas y floreros al momento de construir las tumbas. Dicha provisión se disminuye al ritmo en que se realizan las inhumaciones.

  
Luis H. Ortiz S.  
Gerente General

  
Gloria Morán de Pasquel  
Gerente de Contabilidad

  
Jhonny Guevara  
Asesor Externo

This document was created with Win2PDF available at <http://www.daneprairie.com>.  
The unregistered version of Win2PDF is for evaluation or non-commercial use only.