



INFORME DE AUDITORIA EXTERNA

COMPAÑIA **LICEVISA LOTIZADORA INDUSTRIAL CENTRO VIAL S.A.**

EJERCICIO ECONOMICO CORTADO AL
31 DE DICIEMBRE DEL 2009



Febrero de 2012

EXP.
9846

INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES

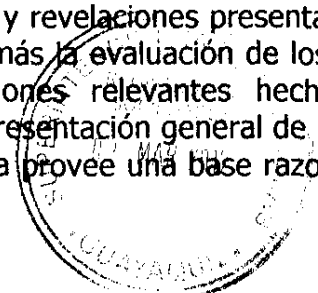
A los miembros de la Junta General de Accionistas de

LICEVISA LOTIZADORA INDUSTRIAL CENTRO VIAL S.A.

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de LICEVISA LOTIZADORA INDUSTRIAL CENTRO VIAL S.A. al 31 de diciembre de 2009, relativos al Balance General, Estado de Resultados, Cambios en el Patrimonio y Flujo de Efectivo. Los estados financieros son responsabilidad de la administración de LICEVISA LOTIZADORA INDUSTRIAL CENTRO VIAL S.A., nuestra responsabilidad es expresar una opinión de dichos estados financieros basados en los resultados de nuestra auditoría.

De acuerdo con la Resolución N° 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre de 2008 de la Superintendencia de Compañías del Ecuador, reformada por la Resolución N° SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.01 del 12 de enero de 2011, LICEVISA LOTIZADORA INDUSTRIAL CENTRO VIAL S.A., por ser una compañía que cumple con las condicionantes para ser calificada como PYMES, está obligada a aplicar la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES), a partir del 1 de enero de 2012, estableciéndose el año 2011 como periodo de transición; por lo que deberá preparar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia a estas NIIF a partir del ejercicio económico 2011.

La auditoría fue realizada de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Auditoría. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. La auditoría incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soportan las cifras y revelaciones presentadas en los estados financieros. La auditoría requiere además la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para emitir una opinión.

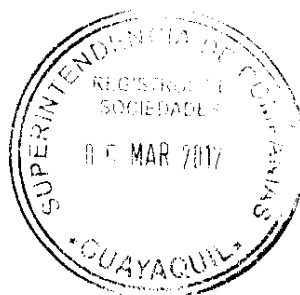


En nuestra opinión, los estados financieros que se mencionan en el párrafo 1, presentan razonablemente la situación financiera de LICEVISA LOTIZADORA INDUSTRIAL CENTRO VIAL S.A. en todos los aspectos importantes, al 31 de diciembre de 2009, de conformidad con Normas Contables y Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en la República del Ecuador vigentes hasta la fecha de elaboración y presentación de los estados financieros que son objeto de esta auditoría.

Guayaquil, febrero 24 de 2012



Eco. Sabel Gutiérrez de Vásconez
NGV ASESORIAS Y NEGOCIOS S.A.
Registro No. SC-RNAE-2-728



BALANCE GENERAL

ACTIVOS

VALORES EN DOLARES AMERICANOS

RUBROS	31-dic-09	%	31-dic-08	Notas
	Valores		Valores	
ACTIVO				
ACTIVO CORRIENTE	990.546,74	99,68%	1.139.699,48	
Caja y Bancos	5.247,71		15.726,43	3
Inversiones				
Cuentas por Cobrar				
Impuestos Anticipados	6.604,23			
Inventarios	978.694,80		1.123.973,05	4
Otros Activos Corrientes				
Provisiones Ctas. Incobrables				
ACTIVO FJO	1,00		1,00	
Terrenos				
Edificios e Instalaciones				
Vehículos				
Muebles y Enseres	33,00		33,00	
Otros Activos Fijos				
Subtotal	33,00	-	33,00	
Depreciación Acumulada	-32,00		-32,00	
OTROS ACTIVOS	3.200,96	0,32%	1.566,00	
Cuentas por liquidar	3.200,96		1.566,00	5
TOTAL DEL ACTIVO	993.748,70	100,00%	1.141.266,48	

Las notas explicativas 1 al 10 son parte integrante de los estados financieros

PASIVOS Y PATRIMONIO

VALORES EN DOLARES AMERICANOS

RUBROS	31-dic-09	%	31-dic-08	Notas
	Valores		Valores	
<u>PASIVO</u>				
<u>PASIVO CORRIENTE</u>	188.317,64	18,95%	335.124,98	
Cuentas por Pagar	156.501,33		304.251,38	6
Impuestos por pagar	31.816,31		14.359,87	7
Participación a trabajadores				
Gastos acumulados			4.583,04	
Valores por liquidar			11.930,69	
<u>PASIVO LARGO PLAZO</u>	0,00	-	0,00	
Préstamos de Accionistas				
Cuentas y Documentos por Pagar				
<u>TOTAL DEL PASIVO</u>	188.317,64	18,95%	335.124,98	
<u>PATRIMONIO</u>				8
Capital Social	846,00		846,00	
Aporte para Futura Capitalización	3.640,00		3.640,00	
Reserva Legal				
Reserva por Revalorización	779.001,35		779.001,35	
Reexpresión monetaria	17.322,31		17.322,31	
Pérdidas acumulados	-13.584,29		-21.675,71	
Utilidades acumuladas				
Resultado del Ejercicio	18.205,69		27.007,55	
<u>TOTAL DEL PATRIMONIO</u>	805.431,06	81,05%	806.141,50	
<u>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO</u>	993.748,70	100,00%	1.141.266,48	

Las notas explicativas 1 al 10 son parte integrante de los estados financieros

ESTADO DE RESULTADOS

VALORES EN DOLARES AMERICANOS

RUBROS	31-dic-09	%	31-dic-08	Notas
	Valores		Valores	
INGRESOS NETOS	185.242,00	100,00%	82.980,00	9
Venta de terrenos	185.242,00		82.980,00	
COSTO DE VENTA	145.278,25	78,43%	21.490,00	
Costo terrenos	145.278,25		21.490,00	
GASTOS GENERALES	7.598,08	4,10%	14.690,78	10
Gastos administrativos	7.550,85		14.585,78	
Gtos. Financieros	47,23		105,00	
UTILIDAD OPERACIONAL	32.365,67	17,47%	46.799,22	
Otros Ingresos			1.214,21	
Otros Egresos				
UTILIDAD ANTES DE AJUSTES	32.365,67	17,47%	48.013,43	
Amortización pérđ. años ant.	8.091,42		12.003,36	
UTILIDAD ANTES DE IMP. RENTA	24.274,25		36.010,07	
Impto. Renta 25%	6.068,56		9.002,52	
UTILIDAD DEL EJERCICIO	18.205,69	9,83%	27.007,55	

Las notas explicativas 1 al 10 son parte integrante de los estados financieros

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

VALORES EN DOLARES AMERICANOS

RUBROS	31-dic-09	Diferencias	31-dic-08
Capital Social	846,00	-	846,00
Aporte Fut. Capitalización	3.640,00	-	3.640,00
Reserva Legal	0,00	-	-
Reserva de Capital	779.001,35	-	779.001,35
Reexpresión monetaria	17.322,31	-	17.322,31
Pérdida Ejercicios Anteriores	-13.584,29	8.091,42	- 21.675,71
Utilidades Acumuladas		- 27.007,55	27.007,55
Utilidad del Ejercicio	18.205,69	18.205,69	-
TOTAL DEL PATRIMONIO	805.431,06	(710,44)	806.141,50

Las notas explicativas 1 al 10 son parte integrante de los estados financieros

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

VALORES EN DOLARES AMERICANOS

Fujo de efectivo de actividades productivas:		
Utilidad neta después de impuestos	18.205,69	
Cargos que no afectan al efectivo: Amortización pérdidas acumuladas	8.091,42	
Aumento de cuentas por liquidar	- 1.634,96	
Aumento de cuentas por cobrar	- 6.604,23	
Disminución de cuentas y documentos por pagar	- 130.293,61	
Disminución de deudas acumuladas	- 16.513,73	
Disminución de inventarios	145.278,25	
Efectivo proveniente de actividades operativas		16.528,83
Fujo de efectivo de actividades de inversión:		
Aumento de Activos Fijos Brutos	-	
Efectivo proveniente de actividades de inversión		-
Fujo de Efectivo de las actividades de financiamiento:		
Dividendos pagados	- 27.007,55	
Cambios en la revalorización patrimonial	-	
Aumento de las deudas a largo plazo		
Disminución de pérdidas años anteriores	-	
Efectivo Neto proveniente de actividades de financiamiento		- 27.007,55
AUMENTO (DISMINUCION) NETO DEL EFECTIVO		-10.478,72
Efectivo y sus equivalentes al inicio del período		15.726,43
Efectivo y sus equivalentes al final del período		5.247,71

Las notas explicativas 1 al 10 son parte integrante de los estados financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Nota 1. IDENTIFICACION DE LA ENTIDAD

La Compañía LICEVISA LOTIZACION INDUSTRIAL CENTRO VIAL S.A. fue constituida en la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas mediante Escritura Pública el 26 de septiembre de 1979.

Posteriormente y mediante Escritura Pública del 13 de febrero de 1981 e inscripción en el registro mercantil del 13 de mayo de 1981, queda registrado el Aumento de Capital a \$ 20'150.000,00.

El 25/02/1983 mediante resolución 235 y el 20/01/1986 mediante resolución 565, se realizan cambios en el objeto social de la empresa.

Las actividades que realiza la compañía están relacionadas a la construcción de urbanizaciones, lotizaciones, parques industriales, edificios sujetos o no al Régimen de Propiedad Horizontal, etc., todo lo cual está regido por la Ley de Compañías, Código Civil, Código de Comercio y los Estatutos.

La situación legal actual de la empresa es de Disolución Liquidación según Resolución #97-2-2-1-003615 del 25 de agosto de 1997, oficio inscrito en el Registro Mercantil. Al momento de nuestra revisión, la empresa se encuentra realizando trámites de reactivación.

Nota 2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

a) Preparación de Estados Financieros

Los Estados Financieros han sido preparados con base a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), emitidas por la Federación Nacional de Contadores Públicos del Ecuador y aprobadas por la Superintendencia de Compañías y están basados en el costo histórico. Las cifras presentadas por la Compañía se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, moneda que fue adoptada por la República del Ecuador en el año 2000.

b) Plan de Cuentas

La Compañía utiliza un plan de cuentas ceñido a sus necesidades pero basado en el establecido por la Superintendencia de Compañías.

c) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Incluye efectivo de fondos fijos y depósitos en bancos, neto de sobregiros bancarios.

d) Propiedad, Planta y Equipo

Se presentan al costo histórico, según corresponda, menos la depreciación acumulada. Los valores de las propiedades plantas y equipos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año. Las depreciaciones se registran con cargo a los gastos operacionales del año utilizando las tasas estimadas y estipuladas en la Ley de Régimen Tributario Interno. El método utilizado es el de línea recta, los porcentajes que se aplican son los siguientes:

Edificios	5%
Muebles y Enseres	10%
Vehículos	20%

e) Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos de la empresa corresponden en su totalidad a la venta de los bienes inmuebles de propiedad de la empresa.

Nota 3. CAJA Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2009, todo el valor reflejado corresponde a saldos bancarios mantenidos.

Nota 4. INVENTARIOS

El valor total de este rubro al 31.12.2009 está compuesto de la siguiente manera:

Terrenos	US\$	887,977.53
Infraestructura	US\$	90,717.27
TOTAL DE INVENTARIO	US\$	978,694.80

Nota 5. CUENTAS POR LIQUIDAR:

Corresponde a valores entregados en anticipo a servicios, los cuales quedaron pendientes de liquidación final.

Nota 6. CUENTAS POR PAGAR:

El saldo al cierre del periodo en análisis es el siguiente:

Agriamérica	US\$	71,378.94
Backyard Ventures	US\$	32,827.78
CREVU	US\$	10,056.37
Carlos Gallardo Estrada	US\$	3,300.00
Varios	US\$	27,007.55
TOTAL DE CUENTAS POR PAGAR	US\$	144,570.64

Nota 7. VALORES POR LIQUIDAR:

Se trata de valores de reserva cuya realización quedó pendiente.

Nota 8. PATRIMONIO

El capital social al 31 de diciembre de 2009 quedó conformado de la siguiente manera:

Capital Social	US\$	846.00
Aporte para futuras capitalizaciones	US\$	3,640.00
Reserva por revalorización	US\$	779,001.35
Reexpresión Monetaria	US\$	17,322.31
Resultados Acumulados	US\$	-13,584.29
Utilidad del Ejercicio	US\$	18,205.69
TOTAL DEL PATRIMONIO	US\$	805,431.06

Nota 9. INGRESOS:

Al cierre del periodo 2009 se obtuvieron ingresos por US\$ 185,242.00 relacionados con la venta del inventario de los bienes inmuebles disponibles para la venta de la compañía.

Nota 10. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Estos gastos en el periodo cortado al 31 de diciembre de 2009 se dieron en los siguientes rubros:

Impuestos Prediales	US\$	60.12
Gastos administrativos	US\$	195.38
Intereses y comisiones	US\$	7.295.35
TOTAL DE GASTOS	US\$	7.550.85

Nota 11. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2009 y la fecha de emisión de este informe (febrero de 2012) no se produjeron cambios que en opinión de la administración de la Compañía, pudiera tener un efecto significativo sobre dichos Estados Financieros que no se haya revelado en los mismos.