

9846/2010.

A los miembros de la Junta General de Accionistas de

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de LICEVISA LOTIZADORA INDUSTRIAL CENTRO VIAL S.A. al 31 de diciembre de 2010, 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.

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 2010, de conformidad con Normas Contables y Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en la República del Ecuador.

Guayaquil, octubre 14 de 2011

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



ACTIVOS
VALORES EN DOLARES AMERICANOS

RUBROS	31-dic-10	%	31-dic-09	Notas
	Valores		Valores	
ACTIVO				
ACTIVO CORRIENTE	1.026.567,05	99,04%	990.546,74	
Caja y Bancos	51.482,71		5.247,71	3
Inversiones				
Cuentas por Cobrar				
Impuestos Anticipados	6.609,54		6.604,23	
Inventarios	968.474,80		978.694,80	4
Otros Activos Corrientes				
Provisiones Ctas. Incobrables				
ACTIVO FIJO	1,00	0,00%	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	9.940,96	0,96%	3.200,96	
Cuentas por liquidar	9.940,96		3.200,96	5
TOTAL DEL ACTIVO	1.036.509,01	100,00%	993.748,70	

Las notas explicativas 1 al 9 son parte integrante de los estados financieros



PASIVOS Y PATRIMONIO
VALORES EN DOLARES AMERICANOS

RUBROS	31-dic-10	%	31-dic-09	Notas
	Valores		Valores	
PASIVO				
PASIVO CORRIENTE	153.712,18	14,83%	188.317,64	6
Cuentas por Pagar	127.596,84		156.501,33	
Impuestos por pagar	26.115,34		31.816,31	
Participación a trabajadores				
Gastos acumulados				
Otros gastos				
PASIVO LARGO PLAZO	0,00	-	0,00	
Préstamos de Accionistas				
Cuentas y Documentos por Pagar				
TOTAL DEL PASIVO	153.712,18	14,83%	188.317,64	
PATRIMONIO				7
Capital Social	846,00		846,00	
Aporte para Futura Capitalización	3.640,00		3.640,00	
Reserva Legal	9.655,17			
Reserva por Revalorización	779.001,35		779.001,35	
Reexpresión monetaria	17.322,31		17.322,31	
Resultados acumulados			-13.584,29	
Resultado del Ejercicio	72.332,00		18.205,69	
TOTAL DEL PATRIMONIO	882.796,83	85,17%	805.431,06	
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO	1.036.509,01	100,00%	993.748,70	

Las notas explicativas 1 al 9 son parte integrante de los estados financieros



VALORES EN DOLARES AMERICANOS

RUBROS	31-dic-10	%	31-dic-09	Notas
	Valores		Valores	
INGRESOS NETOS	158.410,00	100,00%	185.242,00	
Venta de terrenos	158.410,00		15.341,10	8
COSTO DE VENTA	24.339,76	15,37%	145.278,25	
Costo terrenos	24.339,76		145.278,25	
GASTOS GENERALES	15.964,58	10,08%	7.598,08	9
Gastos administrativos	15.921,74		7.550,85	
Gtos. Financieros	42,84		47,23	
UTILIDAD OPERACIONAL	118.105,66	74,56%	32.365,67	
Otros Ingresos				
Otros Egresos	60,00			
UTILIDAD ANTES DE AJUSTES	118.045,66	74,52%	32.365,67	
Amortización pérd. años ant.	13.584,29		8.091,42	
UTILIDAD ANTES DE IMP. RENTA	104.461,37		24.274,25	
Imppto. Renta 25%	26.115,34		6.068,56	
UTILIDAD DEL EJERCICIO	78.346,03	49,46%	18.205,69	

Las notas explicativas 1 al 9 son parte integrante de los estados financieros

VALORES EN DOLARES AMERICANOS

RUBROS	31-dic-10	Diferencias	31-dic-09
Capital Social	846,00	-	846,00
Aporte Fut. Capitalización	3.640,00	-	3.640,00
Reserva Legal	9.655,17	9.655,17	0,00
Reserva por revalorización	779.001,35	-	779.001,35
Reexpresión monetaria	17.322,31	-	17.322,31
Resultado Ejercicios Anteriores	0,00	13.584,29	- 13.584,29
Utilidad del Ejercicio	72.332,00	54.126,31	18.205,69
TOTAL DEL PATRIMONIO	882.796,83	77.365,77	805.431,06

Las notas explicativas 1 al 9 son parte integrante de los estados financieros

VALORES EN DOLARES AMERICANOS

Flujo de efectivo de actividades productivas:		
Utilidad neta después de impuestos	72.332,00	
Cargos que no afectan al efectivo: Depreciaciones	-	
Aumento de cuentas por cobrar	- 5,31	
Aumento de cuentas por pagar	- 34.605,46	
Aumento de deudas acumuladas	-	
Aumento de otros activos	- 6.740,00	
Disminución de inventarios	10.220,00	
Efectivo proveniente de actividades operativas		41.201,23
Flujo de efectivo de actividades de inversión:		
Aumento de Activos Fijos Brutos	-	
Efectivo proveniente de actividades de inversión		-
Flujo de Efectivo de las actividades de financiamiento:		
Disminución de cuentas y documentos por pagar		
Aumento de las deudas a largo plazo		
Cambios en las reservas legales	6.014,03	
Aumento de las deudas a largo plazo		
Dividendos pagados	- 980,26	
Efectivo Neto proveniente de actividades de financiamiento		5.033,77
AUMENTO (DISMINUCION) NETO DEL EFECTIVO		46.235,00
Efectivo y sus equivalentes al inicio del período		5.247,71
Efectivo y sus equivalentes al final del período		51.482,71

Las notas explicativas 1 al 9 son parte integrante de los estados financieros

Nota 1. IDENTIFICACION DE LA ENTIDAD

La Compañía LICEVISA LOTIZADORA 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 2010, el total registrado corresponde a saldos bancarios mantenidos.

Nota 4. INVENTARIOS

El valor total de este rubro al 31.12.2010 está compuesto de la siguiente manera:

Terrenos	US\$	877,757.53
Infraestructura	US\$	90,717.27
TOTAL DE INVENTARIO	US\$	968,474.80

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:

Carlos Gallardo	US\$	3,300.00
Agriamérica	US\$	9,778.88
Backyard Ventures	US\$	7,995.88
CREVU	US\$	10,056.37
Otros cuentas por cobrar	US\$	41,572.10
Varios acreedores	US\$	54,893.61
TOTAL DE CUENTAS POR PAGAR	US\$	127,596.84

Nota 3. PATRIMONIO

El capital social al 31 de diciembre de 2010 quedó conformado de la siguiente manera:

Capital Social	US\$	846.00
Reserva Legal	US\$	9,655.17
Aporte para futuras capitalizaciones	US\$	3,640.00
Reserva por revalorización	US\$	779,001.35
Reexpresión monetaria	US\$	17,322.31
Resultados Acumulados	US\$	
Utilidad del Ejercicio	US\$	72,332.00
TOTAL DEL PATRIMONIO	US\$	882.796,83

Nota 9. INGRESOS:

Al cierre del periodo 2010 se obtuvieron ingresos por US\$ 158,410.00 por venta del inventario de los bienes inmuebles de la compañía.

Nota 10. GASTOS

Los gastos en el periodo cortado al 31 de diciembre de 2010 se dieron en los siguientes rubros:

Impuestos Prediales	US\$	9,000.00
Cont. Super. Cías.	US\$	1,605.63
Comisiones	US\$	1,588.14
Otros gastos administrativos	US\$	3,727.97
TOTAL DE GASTOS	US\$	15,921.74

Nota 11. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2010 y la fecha de emisión de este informe (octubre de 2011) 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.