

ng

Asesorías y Negocios S.A

INFORME DE AUDITORIA EXTERNA

EJERCICIO ECONOMICO CORTADO AL
31 DE DICIEMBRE DEL 2011

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

Informe de los Auditores Independientes	2
Estado de Situación Financiera	4
Estados de Resultados Integral	6
Estado de Cambios en el Patrimonio	7
Estado de Flujos de Efectivo	8
Notas a los Estados Financieros	9

USD - Dólares de los Estados Unidos de América (E.U.A.)

NEC - Normas Ecuatorianas de Contabilidad

INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES

A los miembros de la Junta General de Accionistas de

LICEVISA LOTIZADORA INDUSTRIAL CENTRO VIAL S.A.

Informe sobre los Estados Financieros

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **LICEVISA LOTIZADORA INDUSTRIAL CENTRO VIAL S.A.** que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2011 y los correspondientes estados del resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración

2. La gerencia de la compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad - NEC. Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de Estados Financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error; selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y, la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo a las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los Estados Financieros adjuntos, basados en nuestra auditoría. La auditoría fue realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes.
4. Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la

Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación que las políticas contables utilizadas son apropiadas y que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

5. En nuestra opinión, excepto por el efecto de los ajustes, reclasificaciones o divulgaciones adicionales, si los hubiere, los Estados Financieros mencionados en el párrafo 1, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **LICEVISA LOTIZADORA INDUSTRIAL CENTRO VIAL S.A.** al 31 de diciembre de 2011 de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Guayaquil, Julio 31 del 2012



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

LICEVISA LOTIZADORA INDUSTRIAL CENTRO VIAL S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

Valores expresados en dólares americanos

ACTIVOS

RUBROS	31-dic-11	31-dic-10	Notas
	Valores	Valores	
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES	994.898	1.026.567	
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	7.084	51.483	3
Inventarios de Terrenos	986.248	968.475	
Activos por Impuestos Corrientes	-	6.610	
Otras Cuentas por Cobrar	1.566	-	
ACTIVOS NO CORRIENTES	1	1	
Propiedad Planta y Equipo	33	33	
Depreciación Acumulada	(32)	(32)	
TOTAL ACTIVOS	994.899	1.026.568	

Las notas son parte integral de los estados financieros

LICEVISA LOTIZADORA INDUSTRIAL CENTRO VIAL S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

Valores expresados en dólares americanos

PASIVOS Y PATRIMONIO

RUBROS	31-dic-11	31-dic-10	Notas
	Valores	Valores	
<u>PASIVOS</u>			
<u>PASIVOS CORRIENTES</u>	116.857	153.712	
Cuentas por Pagar	116.857	127.597	4
Pasivos por Impuestos Corrientes	-	26.115	5
<u>TOTAL PASIVOS</u>	116.857	153.712	
<u>PATRIMONIO</u>			6
Capital Social	846	846	
Aporte para Futura Capitalización	3.640	3.640	
Reserva Legal	9.655	9.655	
Resultados Acumulados	910.228	796.324	
Resultado del Ejercicio	(46.327)	72.332	
<u>TOTAL PATRIMONIO</u>	878.042	882.797	
<u>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO</u>	994.899	1.036.509	

Las notas son parte integral de los estados financieros

LICEVISA LOTIZADORA INDUSTRIAL CENTRO VIAL S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

Valores expresados en dólares americanos

RUBROS	2011	2010	Notas
	Valores	Valores	
Ingresos ordinarios	-	158.410	7
Costo de Venta	-	(24.340)	
UTILIDAD BRUTA	-	134.070	
Otros Ingresos	-	-	
Gastos Administrativos	(9.396)	(15.922)	
Gastos de Venta	-	-	
Gastos Financieros	(36.931)	(43)	
Otros Gastos	-	(60)	
RESULTADO ANTES DE PARTICIPACIÓN	(46.327)	118.046	
Part. Trabajadores 15%	-	-	8
Amortización de Pérdidas Anteriores	-	(13.584)	
RESULTADO ANTES DE IMP. RENTA	(46.327)	118.046	
Impuesto a la Renta	-	(26.115)	
UTILIDAD DEL EJERCICIO	(46.327)	91.931	

Las notas son parte integral de los estados financieros

LICEVISA LOTIZADORA INDUSTRIAL CENTRO VIAL S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

Valores expresados en dólares americanos

	Capital Suscrito	Aporte para futuro aumento de capital	Reserva Legal	Resultados acumulados	Resultado Ejercicio Actual	Total
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010	846	3.640	9.655	796.324	72.332	882.797
Transacciones del año:						
Resultado no distribuido del periodo anterior				72.332	(72.332)	-
Otros ajustes				41.572	-	41.572
Deducciones de la Utilidad periodo 2011					(46.327)	(46.327)
Participación de Trabajadores 15%					-	-
Impuesto a la Renta 24%					-	-
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011	846	3.640	9.655	910.228	(46.327)	878.042

Las notas son parte integral de los estados financieros

LICEVISA LOTIZADORA INDUSTRIAL CENTRO VIAL S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

Valores expresados en dólares americanos

	2011	2010
Flujo de efectivo de actividades Operativas:		
Resultados del Ejercicio después de Impuestos	(46.327)	72.332
Ajustes por:		
Gastos que no constituyen desembolsos:		
Depreciación de Propiedad Planta y Equipos	-	-
Otros ajustes	41.572	-
Efectivo proveniente de actividades operativas antes de cambios en el capital de trabajo	(4.755)	72.332
Aumento - Disminución en Cuentas por Cobrar Clientes	5.044	(5)
Aumento - Disminución en Inventarios	(17.773)	10.220
Aumento - Disminución en Otros Activos	9.941	(34.605)
Aumento en Cuentas por Pagar	(36.855)	(6.740)
Efectivo utilizado en actividades operativas	(44.398)	41.201
Flujo de efectivo de actividades de inversión:		
Baja de Propiedad, Planta y Equipo		
Efectivo proveniente de actividades de inversión	-	-
Flujo de Efectivo de las actividades de financiamiento:		
Cambios en reserva legal	-	6.014
Pago dividendos	-	(980)
Efectivo Neto proveniente de actividades de financiamiento	-	5.034
AUMENTO (DISMINUCION) NETO DEL EFECTIVO	(44.398)	46.235
Efectivo y sus equivalentes al inicio del período	51.483	5.248
Efectivo y sus equivalentes al final del período	7.084	51.483

Las notas son parte integral de los estados financieros

LICEVISA LOTIZADORA INDUSTRIAL CENTRO VIAL S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

Valores expresados en dólares americanos

Nota 1. OBJETO SOCIAL

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.

Su domicilio legal se encuentra ubicado en Pichincha 333 e Illingworth.

Nota 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo incluye el dinero disponible en caja y los depósitos a la vista en bancos. De existir inversiones a corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos, estas se presentan como "equivalentes al efectivo".

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Las partidas por cobrar son reconocidas inicialmente a su valor nominal más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posteriormente, se miden al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva, menos la estimación de

pérdida por deterioro, constituida solo si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables las partidas por cobrar. La estimación por deterioro se reconoce en el resultado del periodo en que se determinó.

Las partidas por cobrar se clasifican como activos corrientes, excepto aquellas con vencimientos superiores a los 12 meses siguientes desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

Inventarios

Los inventarios se miden al importe menor entre el costo y el valor neto realizable. El valor neto realizable –VNR– es el precio estimado de venta en el curso normal del negocio, menos los costos estimados para terminar su producción y para su venta. Si el VNR es menor al costo, la diferencia se reconoce como pérdida en el resultado del periodo.

El costo de los inventarios se determina por el método de promedio ponderado y comprende todos los costos derivados de su adquisición y transformación, así como otros costos en los que se haya incurrido para darles su condición y ubicación actuales. Los descuentos comerciales, las rebajas y otras partidas similares se deducirán para determinar el costo de adquisición.

El coste de los productos terminados y de los productos en proceso incluye los costes de diseño, las materias primas, la mano de obra directa, otros costes directos y costos generales de fabricación, pero no incluye los costes por intereses.

Propiedades, planta y equipos

Las propiedades, planta y equipo están medidos al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro.

El costo incluye todos los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición del activo, para ubicarlo y dejarlo en las condiciones de uso según lo previsto por la Gerencia.

Los desembolsos por mantenimiento y reparación son cargados a los resultados cuando se incurren. Toda mejora y renovación significativa de un activo sólo se capitalizan cuando sea probable que la Compañía obtenga beneficios económicos futuros que excedan al rendimiento estándar originalmente evaluado para dicho activo.

La depreciación se calcula utilizando el método de línea recta sobre la base de sus vidas útiles estimadas. La vida útil, el valor residual y el método de depreciación son revisados en forma periódica por la Gerencia sobre la base de los beneficios económicos previstos para los componentes de propiedades, planta y equipo. Los terrenos no se deprecian.

Cuando componentes importantes de una partida de propiedad, planta y equipo poseen vidas útiles distintas, son registradas como partidas separadas.

Los elementos de propiedad, planta y equipo se deprecian desde la fecha en la que están instalados y listos para su uso o en el caso de los activos construidos internamente, desde la fecha en la que el activo esté completado y en condiciones de ser usado.

Las vidas útiles estimadas para los períodos actuales y comparativos de las partidas significativas de propiedad, planta y equipo son las siguientes:

• Muebles y enseres	10
• Maquinarias y Equipos	10
• Vehículos	5
• Equipo de computación	3

El costo y la depreciación acumulada de los bienes retirados o vendidos se eliminan de las cuentas respectivas y la utilidad o pérdida resultante se afecta a los resultados del ejercicio en que se produce.

Deterioro de Activos

Cuando existen acontecimientos o cambios económicos circunstanciales, que indiquen que el valor de un activo pueda no ser recuperable, la Compañía revisa el valor de los activos para verificar que no existe ningún deterioro. Cuando el valor en libros del activo excede su valor recuperable, se reconoce una pérdida por deterioro en el resultado del periodo.

El valor recuperable es el mayor entre el precio de venta neto y su valor en uso. El valor de uso es el valor presente de la estimación de los flujos de efectivo futuros que se prevé resultará del uso continuo de un activo así como de su disposición al final de su vida útil mientras que el valor de venta es el importe que se espera obtener de la venta de un activo efectuada entre un comprador y un vendedor. Los importes recuperables se estiman para cada activo o, si no es posible, para la unidad generadora de efectivo.

Cuando hay una indicación de que ya no existe, o ha disminuido la pérdida por desvalorización de sus activos, se registra la reversión de las pérdidas, aumentando el valor en libros del activo a su valor recuperable, sin que este exceda del valor actual en libros sin considerar la pérdida por deterioro del activo aplicada en años anteriores. De existir, la reversión se registra en el resultado del ejercicio en que se genere.

Obligaciones Bancarias

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Posteriormente se miden a su costo amortizado usando el método de interés efectivo. Los costos por préstamos se reconocen como gasto en el ejercicio en el que son incurridos.

Las obligaciones bancarias se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar .

Las partidas por pagar son reconocidas inicialmente a su valor nominal menos cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posteriormente, se miden al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Las partidas por pagar se clasifican como pasivos corrientes, excepto aquellas con vencimientos superiores a los 12 meses siguientes desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o implícita como resultado de hechos pasados y es probable que se requiera de la salida de recursos para pagar la obligación y es posible estimar su monto confiablemente. Las provisiones son revisadas y ajustadas en cada período para reflejar la mejor estimación a la fecha del estado de situación financiera. Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es importante, el monto de la provisión es el valor presente de los gastos que se espera incurrir para cancelarla.

Los activos y pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros. Estos se revelan en notas a los estados financieros, a menos que la posibilidad de que se desembolse un flujo económico sea remota.

Impuesto a la Renta

El impuesto a la renta del año incluye el cálculo del impuesto corriente y del impuesto diferido. El impuesto a la renta es reconocido en el estado de resultados excepto cuando está relacionado con partidas reconocidas directamente en el patrimonio, en cuyo caso es reconocido en el patrimonio o en otras utilidades integrales.

El impuesto corriente es el impuesto esperado a pagar sobre la renta gravable para el año, utilizando las tasas vigentes a la fecha de reporte y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

El impuesto diferido es reconocido considerando las diferencias temporarias entre el valor según libros de los activos y pasivos, para propósitos financieros y las cantidades utilizadas para propósitos fiscales. El impuesto a la renta diferido es medido a las tasas de impuestos que se esperan serán aplicadas a las diferencias temporales cuando estas se reversen, basados en las leyes vigentes o sustancialmente vigentes a la fecha de reporte.

El impuesto diferido activo se reconoce únicamente cuando es probable que las utilidades gravables futuras estarán disponibles contra las cuales las diferencias temporarias puedan ser utilizadas. El impuesto diferido activo es revisado en cada fecha de reporte y es reducido al momento en que se juzgue que es probable que no se realicen los beneficios relacionados con el impuesto.

Reservas

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Participación de trabajadores

La compañía reconoce con cargo a los resultados del periodo en que se devenga la participación de los trabajadores sobre las utilidades de la compañía, de conformidad a lo establecido en el Código de Trabajo.

Reconocimiento de ingresos y gastos

Los ingresos se miden al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, neta de devoluciones, descuentos, bonificaciones o rebajas comerciales. Los ingresos se reconocen cuando se transfieren al cliente los riesgos y beneficios inherentes al derecho de propiedad del bien, el monto de ingreso y los costos incurridos o por incurrir pueden ser medidos confiablemente y la cobranza correspondiente está razonablemente asegurada.

Los gastos se registran al costo histórico, se reconocen a medida que se devengan y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

Nota 3. CAJA Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2011, el total registrado corresponde a saldos bancarios mantenidos por un total de USD 7.084,42 (2010: 51.482,71).

Nota 4. CUENTAS POR PAGAR

El detalle de este rubro al cierre del año 2011 se presenta a continuación:

CONCEPTOS	2011	2010
Proveedores	116.857,37	86.024,74
Accionistas	-	41.572,10
TOTAL CUENTAS POR PAGAR	116.857,37	127.596,84

Nota 5. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al cierre del periodo 2011 no se registraron Pasivos por Impuestos Corrientes de ningún tipo (2010: USD 26.115 por impuesto a la renta del ejercicio).

Nota 6. PATRIMONIO

El patrimonio al 31 de diciembre del 2011 queda conformado de la siguiente manera:

CONCEPTOS	2011	2010
Capital Social	846,00	846,00
Aporte para Futuras Capitalizaciones	3.640,00	3.640,00
Reserva Legal	9.655,17	9.655,17
Resultados Acumulados	910.227,76	796.323,66
Resultado del Ejercicio	(46.327,14)	72.332,00
TOTAL PATRIMONIO	878.041,79	882.796,83

Nota 7. INGRESOS

Al cierre del periodo 2011 no se registraron Ingresos de ninguna naturaleza (2010: USD 158.410 por venta de terrenos).

Nota 8. PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES

Al cierre del periodo 2011 no se registraron gastos por participación de trabajadores ya que la compañía no posee empleados (2010: igualmente).

Nota 9. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2011 y la fecha de emisión de este informe (julio 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.