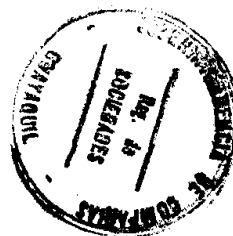


LICEVISA, LOTIZADORA INDUSTRIAL CENTRO VIAL S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1989

Informe de los Auditores Independientes	1
Estados Financieros	
Estado de Situación	2
Estado de Resultados	3
Estado de Evolución del Patrimonio	4
Estado de Cambios en la Situación Financiera	5
Notas a los Estados Financieros	6



112 MAR 1993

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

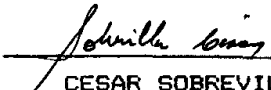
A los Accionistas de
LICEVISA, LOTIZADORA INDUSTRIAL CENTRO VIAL S.A.
Guayaquil, Ecuador

Hemos auditado el estado de situacion de Licevisa, Lotizadora Industrial Centro Vial S.A., al 31 de Diciembre de 1989, y los correspondientes estados de resultados, evolucion del patrimonio y cambios en la situacion financiera por el ano terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compania. Nuestra responsabilidad es expresar una opinion sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoria.

Nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas. Estas normas requieren que una auditoria sea disenada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoria incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye tambien la evaluacion de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes efectuadas por la gerencia, asi como una evaluacion de la presentacion general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoria provee una base razonable para nuestra opinion.

En nuestra opinion, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situacion financiera de Licevisa, Lotizadora Industrial Centro Vial S.A. al 31 de Diciembre de 1989, los resultados de sus operaciones y los cambios en su situacion financiera por el ano terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador.

CONSULTORA MARGOSOB CIA. LTDA.
SC-RNAE 049


CESAR SOBREVILLA
REG. 22223

7 de Noviembre de 1991

LICEVISA, LOTIZADORA INDUSTRIAL CENTRO VIAL S.A.

ESTADO DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 1989

	Sucres en miles
ACTIVO	
ACTIVO CORRIENTE:	
Caja y bancos	2.843
Documentos y cuentas por cobrar (Nota 2)	46.012
Inventarios (Nota 3)	212.592
Gastos anticipados	9.017
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	270.464
INVENTARIOS (Nota 3)	117.200
ACTIVO FIJO (Nota 4)	11.400
OTROS ACTIVOS Y CARGOS DIFERIDOS	5.446
TOTAL ACTIVO	404.510
PASIVO Y PATRIMONIO	
PASIVO CORRIENTE:	
Documentos por pagar (Nota 5)	299.791
Cuentas por pagar (Nota 6)	90.692
Beneficios sociales	1.224
TOTAL PASIVO CORRIENTE	391.707
APORTES PARA FUTURA CAPITALIZACION	4.719
PATRIMONIO:	
Capital social (Nota 7)	21.150
Superavit por revalorizacion (Nota 4)	3.494
Perdidas acumuladas	(16.560)
TOTAL PATRIMONIO	8.084
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	404.510

Ver notas a los estados financieros

LICEVISA, LOTIZADORA INDUSTRIAL CENTRO VIAL S.A.

ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1989

	Sucres en miles
VENTAS NETAS	206.991
COSTO DE VENTAS	212.055
PERDIDA BRUTA	(5.064)
GASTOS DE OPERACION:	
Administrativos y generales	14.152
Ventas	1.379
TOTAL	15.531
PERDIDA EN OPERACION	(20.595)
OTROS EGRESOS (INGRESOS), Neto	(20.605)
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	10
Participacion trabajadores	2
Impuesto a la renta	2
TOTAL	4
UTILIDAD NETA	6

Ver notas a los estados financieros

3

LICEVISA, LOTIZADORA INDUSTRIAL CENTRO VIAL S.A.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1989

	<u>Capital</u> <u>Social</u>	<u>Superavit</u> <u>por Revalo</u> <u>rizacion</u>	<u>Perdidas</u> <u>Acumuladas</u>
	(Suces en miles)		
1 de Enero de 1989	21.150	15.347	(25.132)
Absorcion de perdida		(15.347)	15.347
Revalorizacion		3.494	
Ajuste anos anteriores			(6.781)
Utilidad neta			6
31 de Diciembre de 1989	<u>21.150</u> =====	<u>3.494</u> =====	<u>(16.560)</u> =====

Ver notas a los estados financieros

4

LICEVISA, LOTIZADORA INDUSTRIAL CENTRO VIAL S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN LA SITUACION FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1989

	Sucres en miles
FUENTES DE FONDOS:	
Utilidad neta	6
Mas depreciacion y amortizacion	1.831
Total de operaciones	1.837
Otros activos	71.097
TOTAL	72.934
USOS DE FONDOS:	
Aumento (disminucion) en capital de trabajo	
Caja y bancos	195
Inversiones	(19.683)
Documentos y cuentas por cobrar	(160.526)
Inventarios	(12.818)
Gastos anticipados	6.670
Documentos por pagar	(179.439)
Cuentas por pagar	(14.227)
Beneficios sociales	70.486
Vmto. corriente pasivo largo plazo	47.100
Disminucion en capital de trabajo	(262.242)
Inventarios a largo plazo	2.823
Pasivo a largo plazo	20.747
Aporte futura capitalizacion	311.606
TOTAL	72.934

Ver notas a los estados financieros

5

LICEVISA, LOTIZADORA INDUSTRIAL CENTRO VIAL S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1989

Nota 1 - Politicas Contables Significativas

La Compañia esta constituida en Ecuador desde 1979 y su actividad principal es la promocion, urbanizacion, construccion y venta de terrenos y viviendas. Las politicas contables de la compania son las establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Companias.

Base de Presentacion

Las cifras presentadas en los estados financieros han sido determinados sobre la base de importes historicos, con excepcion de activo fijo, cuyos valores han sido revalorizados de acuerdo con disposiciones legales, como se indica en la Nota 4.

Inventarios

El costo de terrenos incluye los costos incurridos e intereses sobre financiamientos utilizados en el desarrollo urbano de los mismos.

Las viviendas se determinan en base al costo de construccion por administracion mas honorarios del contratista y gastos financieros relativos hasta la fecha de terminacion de las obras.

Costo de Venta.

El costo de venta es registrado al costo incurrido mas el costo estimado por incurrir sobre el area util vendida. El costo estimado por incurrir es acreditado a obras por realizar.

Activo Fijo

Esta registrado al costo revalorizado. El costo y la revalorizacion son depreciados por el metodo de linea recta en funcion de los anos de vida util estimada de 10 anos para muebles y equipos de oficina y equipos y herramientas y 5 para vehiculos.

Como parte de la auditoria de los estados financieros, los auditores independientes revisaron la revalorizacion de activo fijo en sus aspectos significativos.

Nota 1 - Politicas Contables Significativas (Continuacion)

Cargos Diferidos

Los gastos de constitucion se amortizan a razon del 10% anual sobre valores originales. La comision de riesgo cambiario se amortiza en funcion del plazo del principal.

Participacion Trabajadores e Impuesto a la Renta

La provision esta constituida a las tasas establecidas por Ley del 15% y 25% respectivamente.

Nota 2 - Documentos y Cuentas por Cobrar

	Sucres en miles
Documentos por cobrar	
Clientes	16.530
Companias relacionadas	
Manesa S.A.	21.314
Jaesa S.A.	3.136
Inmobiliaria Jember S.A.	3.061
Otras	1.003
Otras	968
TOTAL	46.012

Nota 3 - Inventarios

	Sucres en miles
Terrenos	
Terrenos I Etapa	20.554
Intereses capitalizados	2.944
Costo de ventas	(17.652)
Sub-total	5.846
Infraestructura	
Obras	464.494
Intereses capitalizados	103.372
Costo de ventas	(368.572)
Sub-total	199.294
Materiales	7.452
TOTAL	212.592

Nota 3 - Inventarios (Continuacion)

	Sucres en miles
Inventarios a Largo Plazo	
Terrenos I Etapa (551.104 mts2)	95.396
Terrenos II Etapa (822.469 mts2)	21.804
TOTAL	117.200

Nota 4 - Activo Fijo

El movimiento durante 1989 fue como sigue:

	1-01-89	Adcnes.	Revalorz.	Ajuste Anos Anter.	31-12-89
	(Sucres en miles)				
Costos:					
Muebles y equipos	3.112				3.112
Vehiculos	500				500
Equipos y herram.	1.139				1.139
Sub-total	4.751				4.751
Deprec. acumulada	(2.044)	(412)		(38)	(2.494)
Costo neto	2.707	(412)		(38)	2.257
Revalorizaciones:					
Muebles y equipos	7.745	5.113	710		13.568
Vehiculos	2.861	1.486			4.347
Equipos y herram.	9.943		(5.402)		4.541
Sub-total	20.549	6.599	(4.692)		22.456
Deprec. acumulada	(6.740)	(1.417)	(3.105)	(2.051)	(13.313)
Revalor.neto	13.809	(1.417)	3.494	(6.743)	9.143
Total	16.516	(1.829)	3.494	(6.781)	11.400

Las revalorizaciones fueron registradas mediante la aplicacion del indice de variacion del tipo de cambio de importacion del mercado de intervencion del dolar americano, publicado por el Banco Central del Ecuador, con credito a superavit por revalorizacion. En caso de existir perdidas estas deben ser absorbidas por el superavit antes de la capitalizacion.

Nota 5 - Documentos por Pagar

	Sucres en miles
Sobregiro bancario	1.908
Documentos por pagar	
Bancos	113.908
Financieras	183.975
TOTAL	299.791

Nota 6 - Cuentas por Pagar

	Sucres en miles
Contratistas y proveedores	29.495
Companias relacionadas	52.146
Accionistas	4.880
Otras	4.171
TOTAL	90.692

Nota 7 - Capital Social

El capital social esta representado por 21.150 acciones ordinarias de S/.1.000 de valor nominal unitario.

Nota 8 - Cambios en el Poder Adquisitivo del Sucre

Las variaciones en el poder adquisitivo del sucre distorsiona el significado y las comparaciones de los estados financieros con los de años anteriores. En el Ecuador, el indicador utilizado para medir estos cambios es el indice general de precios al consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC). Considerando como año base Mayo de 1978 - Abril de 1979, este indice al cierre de los tres ultimos años fue:

Años	Indice	Inflacion
1987	713.8	32.5
1988	1325.6	85.7
1989	2044.7	54.2