

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

FORMULARIO DE ESTADOS FINANCIEROS

FORM. 0001

AÑO: 1987

Denominación de la compañía según su estatuto: LICEVISA, LOTIZADORA INDUSTRIAL CENTRO VIAL S.A.		SIGLAS: LICEVISA	R.U.C. 0990385521001	No. EXPEDIENTE 9846-79	
PRINCIPAL	CIUDAD: GUAYAQUIL	CALLE Y No.:	TELEFONO:	CASILLA:	CABLE:
SUCURSALES	DIEZ DE AGOSTO 103	304531			

Período del Balance: Del: 12 de Enero de 19 87, Al: 31 de Diciembre de 19 87 Fecha de Vencimiento Plazo:

NOMINA DE ADMINISTRADORES Y COMISARIOS DE LAS COMPAÑIAS NACIONALES
(Que se hallan actualmente en ejercicio)

1. ADMINISTRADORES	NOMBRES	C.I o PASAPORTE	NACIONALIDAD
Presidente	ARTURO CAMPOVERDE FONSECA	09-02916253	ECUATORIANA
Vicepresidente			
Gerente (s)	Ab. CARLOS NAVARRRTE CASTI	09-01936463	ECUATORIANA
Directores o vocales principales			
Directores o vocales suplentes			

2. COMISARIOS	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO
Principal	Econ. ANGEL SIENA AMORES	10 de Agosto 103 - 320447
Suplente	FELIX GONZALEZ MOEZ	10 de Agosto 103 - 323800

3. COMITE DE VIGILANCIA	NOMBRES	DIRECCION Y TELEFONO

DATOS DE UNO DE LOS REPRESENTANTE (S) LEGAL(ES)

Nombre (s) ARTURO CAMPOVERDE FONSECA Nacionalidad: ECUATORIANA
 Cargo (s) PRESIDENTE
 Fecha de nombramiento: Marzo 13 1984 Período: (5) CINCO AÑOS
 ACTIVIDAD QUE DESARROLLA ACTUALMENTE LA COMPAÑIA: VENTA DE TERRENOS LOTIZADOS

COMPAÑIAS EXTRANJERAS DOMICILIADAS EN EL ECUADOR

REPRESENTANTE (S) PERMANENTE (S) EN EL ECUADOR
 Nombre (s) _____ Nacionalidad: _____
 Cargo(s) o designación (es) _____ Carnet de domiciliación No. _____

LA CONTABILIDAD ESTA A CARGO DE:

Denominación de la persona jurídica: MARTHA ESTHER BALLADARES GARCIA Nacionalidad: ECUATORIANA
 Nombres y apellidos (persona natural) _____ Nacionalidad _____
 DIRECCION: Av. Quito No 4435

Tiene Auditoría Externa SI NO
CONSULTORA MARGOSOB & ASOCIADOS Nacionalidad: ECUATORIANA
 Nombre o denominación _____ Nacionalidad _____

Revalorización Activos - Índice de Ajuste considerado: Devaluación Costo de reposición

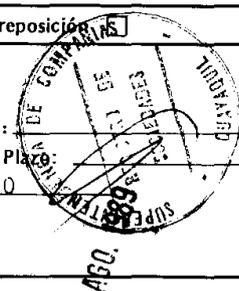
OTRAS INFORMACIONES (a la fecha del balance)

La Compañía está amparada por:
 LEY DE FOMENTO: Industrial Agropecuario Turístico Otra Clasificación: _____
 ACUERDO INTERMINISTERIAL No. _____ Fecha: _____ Plazo: _____
 AFILIACION A LA CAMARA DE: CONSTRUCCION No. RJ-40
 TIENE CREDITOS DE LA CORPORACION FINANCIERA NACIONAL: SI NO
 COTIZA ACCIONES EN LA BOLSA DE VALORES: SI NO

Recibido hoy día _____ de _____ de 19 _____ a las _____
 de la _____ con _____ anexos constantes en: _____
 Hojas útiles: **CERTIFICO.**

EL SECRETARIO

EJEMPLAR PARA LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS



BALANCE GENERAL (ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 1987)

1. ACTIVO				
11. CORRIENTE				
1101-1	Caja Bancos moneda nacional		11'345.694,03	
1101-2	Caja Bancos moneda extranjera		16.180,02	
1102-1	Inversiones temporales moneda nacional			
1102-2	Inversiones temporales moneda extranjera			
1103	Cuentas por cobrar clientes		234.621,60	
1104	Documentos por cobrar clientes		47'427.060,43	
1105	Documentos descontados			
1106	Menos: Provisión cuentas dudosa cobranza			
1107	Inventario materia prima			
1108	Inventario productos en proceso			
1109	Inventario productos terminados			
1110	Inventario suministros y materiales			
1111	Inventarios mercaderías en almacén			
1112	Semovientes para la venta			
1113	Sementeras de ciclo corto			
1114	Lotes de terreno y otros inmuebles		39'552.615,13	
1115	Obras en ejecución		317'553.732,35	
1116	Mercaderías en tránsito			
1117	Menos: Provisión baja de inventarios			
1118	Ingresos acumulados por cobrar			
1119	Depósitos previos			
1120	Préstamos a ejecutivos y trabajadores		151.833,33	
1121	Préstamos a accionistas o socios y compañías relacionadas		9'382.025,58	
1122-1	Anticipos a proveedores moneda nacional		850.309,78	
1122-2	Anticipos a proveedores moneda extranjera			
1123	Pagos anticipados de impuestos y seguros		656.705,06	
1124	Repuestos y accesorios y pequeñas herramientas			
1125	Accesorios de oficina en existencia			
TOTAL ACTIVO CORRIENTE			427'170.777,36	
12. ACTIVO FIJO				
1201	Terrenos y Mejoras			
1202	Maquinaria y equipo en montaje y en tránsito			
1203	Construcciones en curso			
1204	Edificios e Instalaciones			
1206	Maquinaria y equipo y herrmtas.	1'138.803,00	1'061.395,40	77.407,52
1208	Muebles y enseres	2'791.499,84	347.589,65	2'443.910,19
1210	Vehículos	500.000,00	250.000,00	250.000,00
1212	Mejoras en locales arrendados			
1214	Semovientes			
1216	Plantaciones			
1218	Otros activos fijos (adj. detalle)			
REVALORIZACIONES		Valor de reavalúo	Deprec. acumulada	
1220	Revalorización de terrenos			
1222	Revalorización de edificios			
1224	Revalorización de maquinaria y equipo he	3'461.660,10	1'234.015,91	2'227.644,19
1226	Revalorización, otros activos fijos (adj. det.)	4'211.435,37	616.729,74	3'594.755,63
13. DEUDORES E INVERSIONES A LARGO PLAZO				
1301	Cuentas y documentos por cobrar clientes			
1302	Préstamos a ejecutivos y trabajadores			
1303	Préstamos a accionistas o socios y compañías relacionadas			
1304-1	Bonos, obligaciones, cédulas, moneda nacional			
1304-2	Bonos, obligaciones, cédulas, moneda extranjera			
1305	Acciones o participaciones en compañías relacionadas			
14. ACTIVOS INTANGIBLES				
1401	Patentes y marcas			
1403	Otros (adjuntar detalle)			
15. ACTIVOS DIFERIDOS		Valor inicial	Amort. acumulada	
1501	Gastos de organización y reorganización	57.954,30	49.744,30	8.210,00
1503	Gastos de investigación y desarrollo			
1505-1	Pagos anticipados a largo plazo M.Nacional			
1505-2	Pagos anticipados a largo plazo M.Extranj.			
1507	Reserva por diferencia de cambio			
1508	Comisión de riesgo cambiario			25'980.861,61
16. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES				
1601	Propiedades y otros activos fijos no utilizados			358.686,48
1602-1	Otros moneda nacional (adjuntar detalle)			196'797.475,14
1602-2	Otros moneda extranjera (adjuntar detalle)			
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE			231'738.950,76	
TOTAL DEL ACTIVO			658'909.728,12	

2. PASIVO		
21. PASIVOS CORRIENTES		
2101	Proveedores en el país	
2102	Proveedores en el exterior Sobregiro Bancario	4'193.935,89
2103	Anticipos de clientes	
2104	Bancos privados moneda nacional	138'307.026,30
2105	Bancos privados moneda extranjera	
2106	Otras instituciones financieras privadas moneda nacional	
2107	Otras instituciones financieras privadas moneda extranjera	40'867.581,96
2108	Instituciones de crédito público moneda nacional	
2109	Instituciones de crédito público moneda extranjera	
2110	Dividendos por pagar a accionistas o socios	4'680.034,84
2111	15 o/o para trabajadores	
2112	Impuesto a la renta por pagar	132.000,00
2113	Sueldos acumulados por pagar	336.976,81
2114	Intereses acumulados por pagar	49'764.572,25
2115	Impuestos retenidos por pagar	
2116	Seguro Social por pagar	209.437,12
2117	Acreedores diversos	47'932.453,74
2118	Parte corriente del pasivo a largo plazo	
TOTAL PASIVO CORRIENTE		286'624.018,91
22. PASIVOS NO CORRIENTES		
2201	Obligaciones emitidas en circulación (art. 243 de la Ley de Cías.)	
2202	Documentos por pagar moneda nacional	330'487.431,54
2203	Documentos por pagar moneda extranjera	
2204	Impuestos diferidos por pagar	
2205	Previsión para indemnizaciones y jubilaciones patronales	
2206	Préstamos de accionistas o socios	
2207	Aportes de accionistas o socios para capitalización futura	25'466.140,87
2208	Préstamos de la casa matriz	
2209	Préstamos de compañías relacionadas	
2210	Arrendamiento financiero por pagar	
2211	Otros (adjuntar detalle)	
23. PASIVOS DIFERIDOS		
2301	Utilidades por realizar en ventas a plazos	
2302	Prima en venta de obligaciones emitidas	
2303	Cobros anticipados a más de un año	
2304	Otros (adjuntar detalle)	
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		355'953.572,41
TOTAL PASIVO		642'577.591,32
3. PATRIMONIO NETO		
31. CAPITAL SOCIAL		
3101	Acciones o aportaciones de compañías nacionales	21'150.000,00
3102	Capital asignado a sucursales extranjeras	
3103	Menos: Acciones propias adquiridas	
3104	Menos: Capital suscrito no pagado	
32. SUPERAVITS		
3201	Revalorización de terrenos	
3202	Revalorización de otros activos fijos	
3203	Donaciones y subsidios recibidos	6'361.338,91
3204	Otros superávits	
33. RESERVAS		
3301	Reserva legal (art. 111 y 339 Ley de Cías.)	
3302	Reserva estatutaria	
3303	Reserva facultativa	
34. RESULTADOS		
3401	Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores	
3402	Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores	(9'925.006,78)
3403	Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	1'254.195,33
TOTAL PATRIMONIO NETO		16'332.136,80
TOTAL DEL ACTIVO Y PATRIMONIO NETO		658'909.728,12

4. CUENTAS DE ORDEN	
40. DEUDORAS	41. ACREEDORAS
4001 Avaluos otorgados	4101 Responsabilidades por avaluos otorgados
4002 Mercaderías en consignación	4102 Consignaciones recibidas
4003 Documentos al cobro	4103 Cobro de documentos
4004 Otras garantías	4104 Responsabilidades por otras garantías

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

Correspondiente al período del 12 de Enero al 31 de Diciembre de 1987

50. VENTAS BRUTAS			53'887.634,19
5001 En el país			
5002 En el exterior			
5003 Menos: Devoluciones y rebajas en ventas			
5004 Utilidades realizadas por ventas a plazos			
VENTAS NETAS			53'887.634,19
51. COSTO DE VENTAS (Mercaderías no fabricadas por la Cía.)			41'471.687,11
5101 Inventario Inicial			
5102 Compras			
5103 Menos: Inventario final			
52. COSTO DE PRODUCCIÓN (Mercaderías fabricadas por la Cía.)			
5201 Materias primas:			
5202 Inventario inicial			
5203 Más: Compras			
5204 Menos: Inventario final			
5205 Mano de obra directa			
5206 Gastos de fabricación:			
5207 Depreciación maquinaria, equipos y edif. fábrica			
5208 Amortización de patentes, marcas, asistencia técnica			
5209 Mano de obra indirecta			
5210 Suministros y Materiales			
5211 Seguros sobre inventarios y edificios fábrica			
5212 Aportes IESS y beneficios sociales			
5213 Mantenimiento y reparaciones			
5214 Impuestos a la producción y otros			
5215 Fuerza motriz, agua, teléfono			
5216 Otros gastos de fabricación (adjuntar detalle)			
5217 Inventario inicial de productos en proceso			
5218 Menos: Inventario final de productos en proceso			
5219 Inventario inicial de productos terminados			
5220 Menos: Inventario final de productos terminados			
5221 Otros costos de ventas			
UTILIDAD BRUTA			12'415.947,08
53. GASTOS DE VENTAS			3'487.042,00
5301 Sueldos y salarios (No incluidos en costos)	489.100,=		
5302 Comisiones a empleados y particulares	2'666.192,=		
5303 Publicidad y propaganda			
5304 Depreciación bienes Dpto. de Ventas			
5305 Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 15 o/o trabajadores)			
5306 Otros	331.750,=		
54. GASTOS ADMINISTRATIVOS			10'183.100,41
5401 Sueldos y salarios (no incluidos en costos)	3'035.864,5		
5402 Beneficios sociales, indemnizaciones (excepto 15 o/o trabajadores)	1'671.964,54		
5403 Agua, luz, teléfono, télex. (no incluidos en costos)	269.307,54		
5404 Amortización de intangibles y diferidos	5.795,48		
5405 Impuestos prediales, contribuciones y otros (no incluidos en costos)			
5406 Depreciación bienes Dpto. Administrativo	741.657,18		
5407 Cuentas de dudoso cobro y baja de inventarios			
5408 Otros	4'456.437,09		
UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACION			(1'254.195,33)
55. GASTOS FINANCIEROS			
5501 Intereses, comisiones			
5502 Otros gastos financieros			
UTILIDAD (PERDIDA) DESPUES DE FINANCIAMIENTO			
56. INGRESOS NO OPERACIONALES			
5601 Intereses por inversiones (bonos, cédulas)			
5602 Subsidios recibidos			
5603 Venta de activos fijos			
5604 Dividendos de acciones o participaciones, en efectivo			
5605 Ganancias en cambios			
5606 Otros			
57. GASTOS NO OPERACIONALES			
5701 Pérdida en venta de activos			
5702 Pérdidas por diferencia de cambios			
5703 Otros gastos (adjuntar detalle)			
UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO antes de:			(1'254.195,33)
15 o/o para trabajadores			
Impuesto a la Renta			
5801 UTILIDAD NETA			(1'254.195,33)

Los infrascritos Gerente y Contador de la Compañía, a nombre de la cual presentamos esta información, certificamos que todo el contenido de este formulario es verídico, correcto y completo.

EL GERENTE (REPRESENTANTE LEGAL)

EL CONTADOR, Reg. No. 06885

Hemos revisado los estados financieros y de resultados y las demás informaciones que preceden y en nuestra opinión exponen razonablemente la situación de la Compañía y los resultados de sus operaciones durante el correspondiente ejercicio, de conformidad con los principios contables generalmente aceptados.

Comisario

Lugar y fecha

A N E X O 1

DENOMINACION DE LA COMPAÑIA SEGUN SU ESTATUTO	C. I. I. U.	No. EXPEDIENTE
LICEVISA, LOTIZADORA INDUSTRIAL CENTRO VIAL C.A.	0990385521001	9846-79

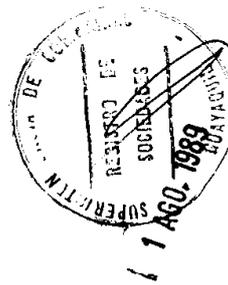
**VALOR DE TRANSACCIONES DE BIENES Y SERVICIOS
(EN MILES DE SUCRES)**

Del ... de ... Enero..... al ... de ... Enero..... de 1987..

CONCEPTO	PROCEDENCIA		TOTAL
	NACIONAL	EXTRANJERA	
10. COMPRAS:			
10.0 Materia Prima			
10.1 Mercaderías			
10.2 Maquinaria y Equipo	1118.	402.	1520.
10.3 Donaciones realizadas	81.		
20. PAGOS POR TECNOLOGIA:			
20.0 Patentes y Marcas			
20.1 Asistencia Técnica			
20.2 Otros			
30. VENTAS:			
30.0 Materias Primas			
30.1 Productos Terminados			
30.2 Donaciones Recibidas			
40. COBROS POR TECNOLOGIA:			
40.1 Patentes y Marcas			
40.2 Asistencia Técnica			
40.3 Otros			

PERSONAL OCUPADO Y REMUNERACIONES (EN MILES DE SUCRES)

NACIONALIDAD	E M P L E A D O S								
	Directivos		Administrativos		Técnicos		Obreros		
	No.	Remuneración	No.	Remuneración	No.	Remuneración	Obreros		
						Permanentes		Ocasionales	
						No.	Remuner.	No.	Remunerac.
Ecuatorianos			11	2787.673,58		2	496.382		
Extranjeros									
15/o Participación									



DENOMINACION DE LA COMPANIA SEGUN SU ESTATUTO LICEVISA, LOTIZADORA INDUSTRIAL CENTRO VIAL S.A.	C. I. I. U. 0990385521001	No. EXPEDIENTE 9846-79
---	------------------------------	---------------------------

C. 6. ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

60. PATRIMONIO INICIAL:		12'149.730,99
6001 Capital	21'150.000,00	
6002 Menos: Acciones propias adquiridas		
6003 Menos: Capital suscrito no pagado		
6004 Reserva legal		
6005 Reserva facultativa		
6006 Otras reservas		
6007 Superávit de capital	223.081,44	
6008 Utilidades acumuladas		
6009 Menos: Pérdidas acumuladas	(9'223.350,45)	
61. AUMENTOS DEL CAPITAL SOCIAL EN EL PERIODO.		
62. MENOS: UTILIZACION PARA AUMENTOS DE CAPITAL:		6'138.257,47
6201 Reserva legal		
6202 Reserva facultativa		
6203 Otras reservas		
6204 Superávit por revalorización de activos fijos	6'138.257,47	
6205 Utilidades acumuladas		
63. SUPERAVIT Y UTILIDADES POR APLICAR:		(1'254.195,33)
6301 Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	(1'254.257,195,33)	
6302 Menos: Dividendos en efectivo		
6303 Más: Superávit de capital del período		
64. CORRECCIONES A UTILIDADES ACUMULADAS:		(701.656,33)
6401 Devoluciones de impuestos pagados en años anteriores		
6402 Menos: Impuestos por glosas fiscales		
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		16'332.136,80

7. ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA

FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO NETO:		183'231.557,19
7001 Utilidad neta del ejercicio		
Más:		
7002 Cargos por depreciación de activos fijos	741.657,18	
7003 Cargos por amortización de intangibles y diferidos		
7004 Pérdida en venta de activos fijos o en inversiones permanentes		
7005 Venta de activos fijos e inversiones permanentes		
7006 Incremento de pasivos de largo plazo	82'489.900,01	
7007 Aumento de capital social		
7008 Incremento de Superávit (no incluye el superávit por revalorización)		
7009 Otros ajustes o aumentos		
Menos:		
7010 Ingresos recibidos por participación en utilidades de compañías		
7011 Utilidad en venta de activos fijos o en inversiones permanentes		
72. USOS DE CAPITAL DE TRABAJO:		59'561.461,74
7201 Dividendos pagados		
7202 Compra de activos fijos	1'519.691,84	
7203 Compra de inversiones permanentes		
7204 Disminución de pasivos a largo plazo		
7205 Incrementos de activos intangibles y diferidos		
7206 Reducción del capital social		
7207 Pérdidas del ejercicio	1'254.195,63	
7208 Otros	56'787.574,27	
VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO (70 - 72)		123'670.095,45
CAPITAL DE TRABAJO AL FINAL DEL PERIODO	140'546.758,45	
MENOS: CAPITAL DE TRABAJO AL INICIO DEL PERIODO	16'876.663,00	
VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO NETO		123'670.095,45

DISTRIBUCION DE UTILIDADES DEL EJERCICIO INMEDIATO ANTERIOR:

Reserva legal		
Reservas facultativas		
Otras reservas		
Dividendos en efectivo		
Amortización de pérdidas		
Utilidades acumuladas		
RESERVA LEGAL:		
Reserva inicial		
Más: Asignación del año		
Menos: Utilización en el año		
Saldo final		
SUPERAVIT POR REVALORIZACION:		
Superávit por revalorización inicial		
Más: revalorización de activos del período		
Menos: Capitalización o absorción de pérdidas		
Saldo final		

