



**PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

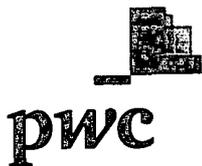
**31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

56931

**INDICE**

- Informe de los auditores independientes
- Balance general
- Estado de resultados
- Estado de cambios en el patrimonio
- Estado de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros





## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de

### **Predial e Inversionista Lipidava S.A.**

Guayaquil, 26 de marzo del 2012



#### *Informe sobre los estados financieros*

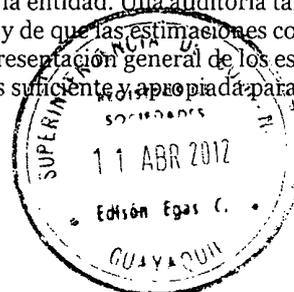
1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Predial e Inversionista Lipidava S.A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2009 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

#### *Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros*

2. La Administración de Predial e Inversionista Lipidava S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

#### *Responsabilidad del auditor*

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, 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 entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de 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 expresar nuestra opinión de auditoría con salvedad.





**Predial e Inversionista Lipidava S.A.**  
Guayaquil, 26 de marzo del 2012

*Base para una opinión con salvedad*

4. Como se menciona en la Nota 13 a los estados financieros, al 31 de diciembre del 2009 la Compañía mantiene saldos por cobrar y por pagar con compañías relacionadas por US\$1,604,796 y US\$1,179,159, respectivamente; las confirmaciones de saldos recibidas de dichas compañías presentan diferencias significativas con los registros contables, las cuales actualmente se encuentran en proceso de conciliación por parte de la Administración de la Compañía. Por lo tanto, no nos fue posible determinar la razonabilidad de los saldos antes mencionados, ni su efecto si lo hubiere, sobre los estados financieros adjuntos.

*Opinión con salvedad*

5. En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos del asunto mencionado en el párrafo 4, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Predial e Inversionista Lipidava S.A. al 31 de diciembre del 2009, el resultado de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

*Otros asuntos*

Sin calificar nuestra conclusión, llamamos la atención a los siguientes asuntos:

6. Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre del 2008, antes de ser reestructurados, fueron examinados por otros auditores cuyo informe de fecha 8 de junio del 2009 expresó una opinión sin salvedades sobre la razonabilidad de los referidos estados financieros.
7. Como parte de nuestra revisión de los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2009, también revisamos los ajustes descritos en la Nota 2 a) que fueron aplicados para reestructurar las cifras correspondientes del 2008. En nuestra opinión, dichos ajustes son apropiados y han sido aplicados adecuadamente.

*PricewaterhouseCoopers*  
No. de Registro en la Superintendencia  
de Compañías: 011

*Roberto Tugendhat V.*  
Roberto Tugendhat V.  
Socio  
No. de Licencia Profesional: 21730

De conformidad con el numeral 5 del Artículo 18 de la Ley  
Notarial Vigente. DOY FE Que la fotocopia precedente,  
que consta de dos (2) hojas, es exacta al  
documento original que se me exhibió y que devolví al  
interesado. Guayaquil,

10 ABR 2012

*Jorge Vernaza Quevedo*  
Ab. Jorge Vernaza Quevedo  
Notario Vigésimo Segundo  
Del Cantón Guayaquil



**PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.**  
**BALANCE GENERAL**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

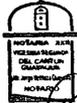
Activo	Referencia a Notas	2009	2008	Pasivo y patrimonio	Referencia a Notas	2009	2008
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>				<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Caja y bancos	3	97,212	26,956	Sobregiros bancarios	3	-	146,702
Inversiones temporales	3	-	2,376	Obligaciones bancarias	9	220,000	-
Documentos y cuentas por cobrar				Porción corriente del pasivo a largo plazo	9 y 11	1,394,901	2,967,181
Clientes		43,000	42,612	Documentos y cuentas por pagar			
Compañías relacionadas	13	1,604,796	1,664,674	Proveedores		402,720	35,082
Anticipos a proveedores	4	47,996	76,694	Anticipos de clientes	10	7,425,355	5,998,588
Impuestos por recuperar		59,434	25,212	Compañías relacionadas	13	1,179,159	265,398
Empleados		18,414	6,280	Impuestos por pagar		208	11,272
Otros		48,913	10,254	Otros		36,749	108,267
		1,822,553	1,825,726			9,044,191	6,418,607
Inventarios de terrenos e inmuebles	5	907,270	914,921	Pasivos acumulados		6,987	43,842
Obras en ejecución	6	3,034,348	4,951,125				
				Total del pasivo corriente		10,666,079	9,576,332
Total del activo corriente		5,861,383	7,721,104				
<b>INVERSIONES A LARGO PLAZO</b>				<b>PASIVO A LARGO PLAZO</b>			
Inversiones en acciones	7	2,373,443	-	Obligaciones bancarias a largo plazo	9	670,162	744,677
Derechos fiduciarios	8	7,330,722	5,651,161	Obligaciones fiduciarias	11	904,640	1,344,171
						1,574,802	2,088,848
OTROS ACTIVOS		918	918	PATRIMONIO (véase estado adjunto)		3,325,585	1,708,003
Total del activo		15,566,466	13,373,183	Total del pasivo y patrimonio		15,566,466	13,373,183

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

  
 Ing. Guillermo Douvin  
 Representante Legal

  
 Ing. Abel Jimenez  
 Contador

De conformidad con el numeral 5 del Artículo 18 de la Ley Notarial Vigente, DOY FE Que la fotocopia precedente, que consta de 01 (01) fojas, es exacta al documento original que se me exhibe y que devolvi al interesado. Guayaquil,

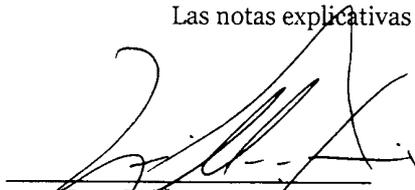


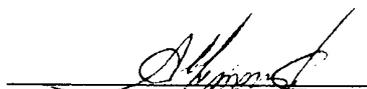
10 ABR 2012  
 Ab. Jorge Vernaza Quevedo  
 Notario Vigésimo Segundo  
 Del Cantón Guayaquil

**PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2009	2008
Ingresos de operación		3,756,659	3,613,381
Costos de operación		<u>(3,674,747)</u>	<u>(3,011,992)</u>
Utilidad bruta		81,912	601,389
Gastos administrativos		(128,841)	(153,444)
Ingresos financieros, neto		63,426	186,316
Otros ingresos, neto		<u>(16,920)</u>	<u>224,061</u>
Utilidad operacional		(423)	858,322
Participación en las utilidades de asociadas	7	<u>1,618,213</u>	<u>-</u>
Utilidad antes de la participación de los trabajadores en las utilidades y del impuesto a la renta		1,617,790	858,322
Participación de los trabajadores en las utilidades		-	(5,431)
Impuesto a la renta		<u>(208)</u>	<u>(11,272)</u>
Utilidad neta del año		<u><u>1,617,582</u></u>	<u><u>841,619</u></u>

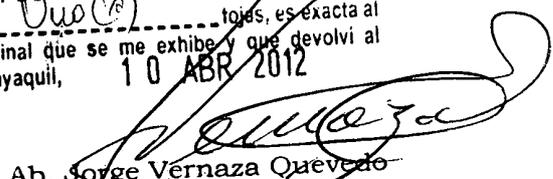
Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

  
 Ing. Guillermo Joyvin  
 Representante Legal

  
 Ing. Abel Jimenez  
 Contador

De conformidad con el numeral 5 del Artículo 18 de la Ley Notarial Vigente. DOY FE Que la fotocopia precedente, que consta de 02 folios, es exacta al documento original que se me exhibe y que devolvi al interesado.- Guayaquil, 10 ABR 2012

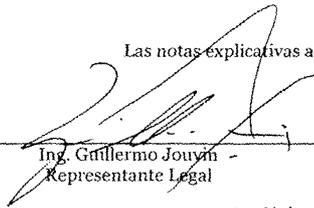


  
 Ab. Jorge Vernaza Quevedo  
 Notario Vigésimo Segundo  
 Del Cantón Guayaquil

**PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social	Reserva legal	Reserva de capital	Resultados acumulados	Total
Saldos reportados al 1 de enero del 2008	7,400	3,846	899,138	(43,793)	866,591
Ajustes en años anteriores. Ver Nota 2 (a)				(207)	(207)
Saldos reestructurados al 1 de enero del 2008	7,400	3,846	899,138	(44,000)	866,384
Utilidad neta del año reestructurada. Ver Nota 2 (a)				841,619	841,619
Saldos al 31 de diciembre del 2008	7,400	3,846	899,138	797,619	1,708,003
Apropiación para reserva legal		1,950		(1,950)	-
Utilidad neta del año				1,617,582	1,617,582
Saldos al 31 de diciembre del 2009	<u>7,400</u>	<u>5,796</u>	<u>899,138</u>	<u>2,413,251</u>	<u>3,325,585</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

  
 Ing. Guillermo Jouyán -  
 Representante Legal

  
 Ing. Abel Jiménez  
 Contador

De conformidad con el numeral 5 del Artículo 18 de la Ley Notarial Vigente, DOY FE Que la fotocopia precedente que consta de 04 fojas, es exacta al documento original que se me exhibe y que devolvi al interesado.- Guayaquil,



10 ABR 2012  
 Ab. Jorge Vernaza Quevedo  
 Notario Vigésimo Segundo  
 Del Cantón Guayaquil

**PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2009	2008
<b>Flujo de efectivo de las actividades operacionales</b>			
Utilidad neta del año		1,617,582	841,619
Menos - abonos a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Impuesto a la renta del año		208	11,272
Participación de los trabajadores en las utilidades		-	5,431
Participación en las utilidades de asociadas	7	<u>(1,618,213)</u>	-
		(423)	858,322
Cambios en activos y pasivos:			
Documentos y cuentas por cobrar		(752,057)	(992,088)
Inventarios de terrenos e inmuebles		7,651	(48,000)
Documentos y cuentas por pagar		1,198,609	(1,709,720)
Pasivos acumulados		<u>(36,855)</u>	34,603
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación		<u>416,925</u>	<u>(1,856,883)</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de inversión</b>			
Disminución en obras en ejecución		1,916,143	72,065
Aumento neto en derechos fiduciarios		<u>(141,221)</u>	<u>(371,238)</u>
Efectivo neto provisto (utilizado en) por las actividades de inversión		<u>1,774,922</u>	<u>(299,173)</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento</b>			
Disminución de obligaciones bancarias		(823,810)	(98,658)
(Disminución) aumento de obligaciones fiduciarias		(1,042,516)	659,604
(Disminución) aumento de anticipos de clientes		<u>(110,939)</u>	<u>1,061,425</u>
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de financiamiento		<u>(1,977,265)</u>	<u>1,622,371</u>
Aumento (disminución) neto de efectivo		214,582	(533,685)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>(117,370)</u>	416,315
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	3	<u>97,212</u>	<u>(117,370)</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

Ing. Guillermo Jouvin  
Representante Legal

De conformidad con el numeral 5 del Artículo 18 de la Ley Notarial Vigente, DOY FE Que la fotocopia precedente que consta de \_\_\_\_\_ fojas, es exacta al documento original que se me exhibe y que devolví al interesado.- Guayaquil, 10 ABR 2012

Ing. Abel Jimenez  
Contador



Ab. Jorge Vernaza Quevedo  
Notario Vigésimo Segundo  
Del Cantón Guayaquil

**PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

**1. OPERACIONES**

**Constitución y objeto social -**

La Compañía fue constituida el 13 de octubre de 1987 con el objeto de dedicarse a las actividades de compra, venta, arrendamiento y explotación de bienes urbanos, rústicos y planes habitacionales.

Su principal accionista es José Macchiavello Almeida, de nacionalidad ecuatoriana, el cual posee el 98% de participación accionaria.

Durante el año 2009, la Compañía adquirió el 39.64% del paquete accionario de la compañía relacionada Estudio Técnico Ingeniería Arquitectura Etinar S.A.

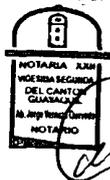
Las operaciones de Predial e Inversionista Lipidava S.A. corresponden principalmente a las actividades de promoción y venta de soluciones habitacionales, las cuales son construidas por partes relacionadas. En consecuencia, las actividades de la Compañía y sus resultados dependen en parte de las vinculaciones y acuerdos existentes con sus compañías y partes relacionadas.

**Proyectos urbanísticos y habitacionales en proceso -**

Al 31 de diciembre del 2009, los siguientes proyectos urbanísticos y habitacionales se encuentran en proceso:

	2009		
	<u>Monto</u> <u>total</u> <u>US\$</u>	<u>Grado de</u> <u>avance</u>	<u>Plazo de</u> <u>entrega</u>
Proyectos:			
Santa Ines primera Etapa	1,740,527	90%	2012
Santa Ines segunda Etapa	2,230,622	95%	2013
	<u>3,971,149</u>		

De conformidad con el numeral 5 del Artículo 18 de la Ley Notarial Vigente. DOY FE Que la fotocopia precedente, que consta de 02 fojas, es exacta al documento original que se me exhibió y que devolví al interesado.- Guayaquil, 10 ABR 2012



Ab. Jorge Vernaza Quevedo  
Notario Vigésimo Segundo  
Del Cantón Guayaquil

## PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008 (Expresado en dólares estadounidenses)

#### 2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas uniformemente en todos los años presentados, a menos que se indique lo contrario.

##### a) Preparación de los estados financieros -

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico.

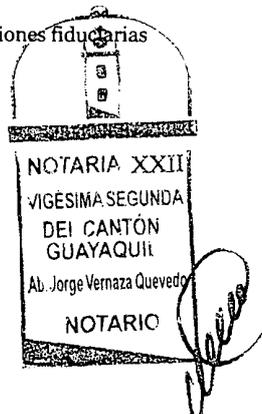
A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

##### Reestructuración de estados financieros -

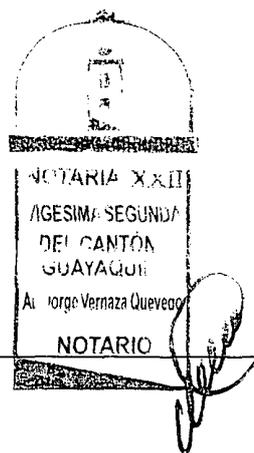
Los estados financieros al 1 de enero del 2009 fueron reestructurados por existir activos, pasivos y resultados acumulados sobrestimados o subestimados, de acuerdo al siguiente detalle:

Patrimonio neto al 1 de enero del 2009 antes de reestructuración	<u>886,095</u>
Menos:	
Costos y gastos por la restitución de derechos fiduciarios	(2,103,592)
Partidas antiguas conciliadas	(56,210)
Gasto de interés por obligaciones fiduciarias	(973,287)
Más:	
Intereses ganados por el financiamiento de soluciones habitacionales	1,166,146
Ingresos por la restitución de derechos fiduciarios	2,575,140
Ajuste por afectaciones no reconocidos en los derechos y obligaciones fiduciarias	<u>213,918</u>
Total ajustes que afectan a los resultados del año 2008	<u>822,115</u>
Menos:	
Otros ajustes de años anteriores	<u>(207)</u>
Patrimonio neto al 1 de enero del 2009 reestructurado	<u><u>1,708,003</u></u>
Utilidad neta del año 2008 antes de reestructuración	19,504
Mas: Total ajustes que afectan a los resultados del año	<u>822,115</u>
Utilidad neta del año 2008 reestructurada	<u><u>841,619</u></u>



**PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008  
(Expresado en dólares estadounidenses)**



**b) Efectivo y equivalentes de efectivo -**

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos, otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos, netos de sobregiros bancarios.

**c) Documentos y cuentas por cobrar -**

Las cuentas por cobrar son los montos adeudados por los clientes, en el curso normal del negocio, que se presentan a su valor nominal menos los cobros realizados.

**d) Inventarios de terrenos e inmuebles -**

Los inventarios de terrenos e inmuebles se presentan a su costo histórico o valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo a lo establecido en la NEC No. 17, según corresponda.

**e) Obras en ejecución -**

Corresponde a la porción de los costos incurridos y acumulados por cada proyecto habitacional que aún no han sido reconocidos en los resultados de las operaciones. Se registran al costo de adquisición de los bienes y servicios contratados y/o adquiridos para la ejecución de las distintas obras a cargo de la Compañía, y son cargados a resultados a la culminación de la obra, esto ocurre cuando el cliente ha pagado en su totalidad el valor del precio de venta pactado de la unidad habitacional.

**f) Inversiones en acciones -**

Las inversiones en acciones que la Compañía mantiene en su asociada Etinar S.A. se muestran al valor patrimonial proporcional determinado bajo el método de participación. Con base en dicho método, la participación en las ganancias o pérdidas de las entidades receptoras de las inversiones es llevada o cargada, según corresponda, a los resultados del ejercicio.

**g) Derechos fiduciarios -**

Los derechos fiduciarios representativos de los activos de la Compañía entregados a los fideicomisos descritos en la Nota 8, contratado de conformidad con lo establecido en la Ley de Mercado de Valores, se registran a los valores patrimoniales proporcionales informados por la fiduciaria, determinado sobre estados financieros no auditados.

**h) Anticipos de clientes -**

Se registran en base a la recepción del efectivo por parte del cliente para cubrir el pago del precio pactado en la venta de las unidades habitacionales. Estos valores son acumulados como anticipos en el pasivo y llevados a resultados como ingresos operacionales cuando el cliente ha cancelado la totalidad del precio pactado.

**PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008  
(Expresado en dólares estadounidenses)**



**i) Participación de los trabajadores en las utilidades -**

El 15% de la utilidad anual que la Compañía debe reconocer por concepto de participación laboral en las utilidades es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

**j) Impuesto a la renta -**

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables. La tasa se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. De acuerdo con la referida norma, si la reinversión de utilidades no se materializa hasta el 31 de diciembre del siguiente año, la Compañía deberá cancelar la diferencia de impuesto con los recargos correspondientes. La Compañía calculó la provisión para impuesto a la renta del 2009 y 2008 a la tasa del 25%.

**k) Reserva legal -**

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

**l) Reserva de capital -**

Este rubro incluye los saldos que la Compañía ha registrado en las cuentas Reserva por revalorización del patrimonio y Reexpresión monetaria y la contrapartida de los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas Capital y Reservas originados en el proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses al 31 de marzo del 2000.

La Reserva de capital podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de la Junta General de Accionistas; el monto capitalizado es transferido a la cuenta Capital social cuando se completan los trámites legales pertinentes. La Reserva de capital no está disponible para distribución de dividendos ni podrá utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es reintegrable a los accionistas al liquidarse la Compañía.

**PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

**m) Reconocimiento de ingresos y costos -**

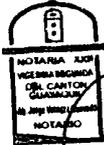
La Compañía promueve y vende soluciones habitacionales, construidas por partes relacionadas, sobre inmuebles de su propiedad. Los ingresos se miden en base al precio de venta pactado por las unidades habitacionales y se reconocen en los resultados cuando el cliente ha cancelado la totalidad de dicho valor. Los costos incurridos en estas obras se acumulan en el rubro Obras en ejecución dentro del Activo y son registrados con cargo a resultados a la culminación de la obra, esto ocurre cuando el cliente ha pagado en su totalidad el valor del precio de venta pactado de las unidades habitacionales.

**n) Transición a Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" -**

En noviembre del 2008 la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución No.08.G.DSC.010 estableció un cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" por medio del cual estas normas entrarán en vigencia a partir del 1 de enero del 2010 hasta el 1 de enero del 2012, dependiendo del grupo de empresas en que se ubique la compañía. Para el caso de la Compañía por ser una empresa con activos superiores a los US\$4,000,000 al 31 de diciembre del 2007, las NIIF entrarán en vigencia a partir del 1 de enero del 2011, fecha en que las Normas Ecuatorianas de Contabilidad quedarán derogadas. Entre otros aspectos de la Resolución, se establece que empresas como Predial e Inversionista Lipidava S.A. deberán haber elaborado obligatoriamente hasta marzo del 2010 un cronograma de implementación y hasta septiembre del 2010 se deben efectuar las conciliaciones del patrimonio neto reportado bajo NEC al patrimonio neto reportado bajo NIIF, al 1 de enero del 2010 y al 31 de diciembre del 2010. Los ajustes efectuados al término del periodo de transición, esto es para Predial e Inversionista Lipidava S.A., al 31 de diciembre del 2010 deben ser contabilizados el 1 de enero del 2011. La información antes indicada debe contar la aprobación de la Junta General de Accionistas.

En diciembre del 2009 la Superintendencia de Compañías mediante Resolución SC.DS.G.09.006 emite el instructivo complementario para la implementación de las NIIFs, el cual, entre otros aspectos, indica que las NIIF que deben aplicarse son aquellas vigentes, traducidas al idioma castellano por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad - IASB, siguiendo el cronograma de implementación antes señalado. A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Compañía se encuentra en proceso de implementación de estas normas.

De conformidad con el numeral 5 del Artículo 18 de la Ley Notarial Vigente. DOY FE Que la fotocopia precedente, que consta de Cinco fojas, es exacta al documento original que se me exhibe y que devolví al interesado.- Guayaquil, 10 ABR 2012



*Jorge Vernaza Quevedo*  
Ab. Jorge Vernaza Quevedo  
Notario Vigésimo Segundo  
Del Cantón Guayaquil

**PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**

(Expresado en dólares estadounidenses)

**3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Caja	100	100
Fondos rotativos	64,090	15,350
Bancos	<u>33,022</u>	<u>11,506</u>
Caja y bancos	97,212	26,956
Inversiones temporales	-	2,376
Sobregiros bancarios	-	( 146,702)
	<u>97,212</u>	<u>( 117,370)</u>

**4. ANTICIPOS A PROVEEDORES**

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Rivertsa S.A.	-	29,004
Rivas Juan	-	25,000
Barros Manuel	24,300	-
Chum Bastidas Ernesto	23,696	15,520
Otros menores	-	7,170
	<u>47,996</u>	<u>76,694</u>

Corresponde al saldo de anticipos entregados a proveedores para suministro de materiales de construcción y servicios a las distintas obras que ejecuta la Compañía, los cuales fueron liquidados durante el primer trimestre del 2010.

De conformidad con el numeral 5 del Artículo 18 de la Ley Notarial Vigente, DOY FE Que la fotocopia precedente, que consta de 02 fojas, es exacta al documento original que se me exhibe y que devolvi al interesado.- Guayaquil,

10 ABR 2012



Ab. Jorge Vernaza Quevedo  
Notario Vigésimo Segundo  
Del Cantón Guayaquil

**PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

**5. INVENTARIOS DE TERRENOS E INMUEBLES**

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Terrenos en:		
Machala	202,000	202,000
Hacienda Cerecita	31,814	31,814
Guayaquil	17,988	17,988
Otros	14,224	13,414
Departamentos en:		
Edificio Milenium	615,000	615,000
Edificio Altamira	26,244	26,244
Edificio Carabelas de Colon	-	8,461
	<u>907,270</u>	<u>914,921</u>

**6. OBRAS EN EJECUCION**

Al 31 de diciembre, el rubro comprende:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Obras:		
Santa Ines primera etapa	1,293,537	4,259,040
Santa Ines segunda etapa	1,740,811	692,085
	<u>3,034,348</u>	<u>4,951,125</u>

Corresponden a los costos acumulados e incurridos en obras civiles que comprende la construcción de soluciones habitacionales en estas urbanizaciones tal como se menciona en la Nota 1.

De conformidad con el numeral 5 del Artículo 18 de la Ley Notarial Vigente. DOY FE Que la fotocopia precedente, que consta de 02 fojas, es exacta al documento original que se me exhibe y que devolvi al interesado.- Guayaquil,

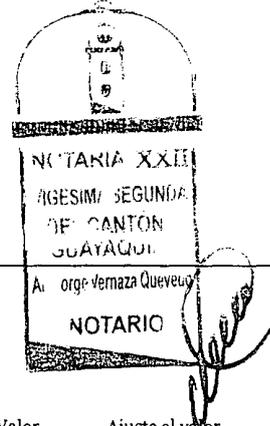
10 ABR 2012



Ab. Jorge Vernaza Quivedo  
Notario Vigésimo Segundo  
Del Cantón Guayaquil

**PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008  
(Expresado en dólares estadounidenses)**



**7. INVERSIONES EN ACCIONES**

Año 2009

	Valor en libros	Porcentaje de participación	Saldo al 31 de diciembre del 2009			Valor patrimonial proporcional al 31 de diciembre del 2009	Ajuste al valor patrimonial proporcional contra resultados	Actividad
			Activos	Pasivos	Patrimonio			
Etinar S.A.	2,373,443	39.64%	26,793,705	20,806,211	5,987,494	2,373,443	1,618,213	Ingeniería, arquitectura y construcción
	<u>2,373,443</u>						<u>1,618,213</u>	

Los estados financieros auditados de Etinar S.A. al 31 de diciembre del 2009, que fueron tomados como base para la determinación del valor patrimonial proporcional, fueron auditados por nuestros auditores independientes.

**8. DERECHOS FIDUCIARIOS**

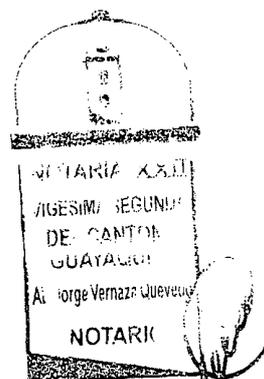
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Fideicomiso Mercantil Urbanización Caracol (1)	6,837,063	5,064,808
Fideicomiso Mercantil Titularización de Cartera Inmobiliaria Hipotecaria Tichig VIG-UNO (2)	358,659	483,853
Fideicomiso Mercantil de Garantía Lipidava (3)	118,000	102,500
Fideicomiso Mercantil de Administración de Flujos Lipidava (4)	17,000	-
	<u>7,330,722</u>	<u>5,651,161</u>

(1) Corresponde al "Fideicomiso Mercantil Urbanización Caracol" constituido mediante escritura pública el 28 de septiembre del 2004 y reformado el 20 de abril del 2005. El patrimonio del fideicomiso se encuentra conformado por recursos aportados por la Compañía tales como: dinero en efectivo, terrenos y costos incurridos para la construcción del proyecto habitacional Caracol, cartera de vivienda calificada como riesgo normal resultado de la venta de las unidades habitacionales del proyecto antes mencionado, los flujos generados por dicha cartera, además de los activos, pasivos y contingentes que se desarrollen en virtud del propósito del fideicomiso.

El propósito de este fideicomiso es de: i) garantizar las obligaciones contraídas o que adquiera en forma individual o conjunta la Compañía, ii) garantizar las obligaciones que la Compañía contraiga directa o indirectamente con el fideicomiso, iii) servir de fuente de pago de las obligaciones

**PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008  
(Expresado en dólares estadounidenses)**



garantizadas por el fideicomiso en el evento en que la Compañía no pague o incurriere en el incumplimiento de las obligaciones contraídas.

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008 esta obra se encuentra totalmente concluida y, las unidades habitacionales se encuentran comprometidas en venta a clientes, los abonos y cancelaciones son acreditados a la cuenta de anticipos de clientes la cual es liquidada cuando el cliente ha cancelado la totalidad de la deuda contraída o debitada cuando el cliente realiza cancelaciones anticipadas de importancia.

- (2) Corresponde al “Fideicomiso Mercantil Titularización de Cartera Inmobiliaria Hipotecaria Ticihg VIG-UNO” constituido mediante escritura pública el 21 de julio del 2005 y reformado el 15 de febrero del 2006. El patrimonio del fideicomiso se encuentra conformado por recursos aportados por la Compañía tales como: cartera de cuentas por cobrar originadas por la venta de unidades habitacionales del proyecto urbanístico Caracol, dinero en efectivo, además de los activos, pasivos y contingentes que se desarrollen en virtud del propósito del fideicomiso.

El fideicomiso tiene como objeto principal, implementar un proceso de titularización soportado en la cartera aportada al patrimonio autónomo, encontrándose tal cartera destinada exclusivamente a que la Compañía, sea el beneficiario del resultado neto de la colocación de los valores en el mercado, el cual represente una fuente alterna para la obtención de capital de trabajo. La titularización estará dividida en ocho series de distintos montos hasta alcanzar el monto autorizado de US\$1,020,000.

Las obligaciones originadas por esta titularización al 31 de diciembre del 2009 mantienen saldos de capital de US\$328,469 (2008: US\$489,870). Véase adicionalmente Nota 11 (2).

- (3) Corresponde al “Fideicomiso Mercantil de Garantía Lipidava” constituido mediante escritura pública el 21 de febrero del 2006. El patrimonio del fideicomiso se encuentra conformado por recursos aportados por la Compañía principalmente por dinero en efectivo, además de los activos, pasivos y contingentes que se desarrollen en virtud del propósito del fideicomiso.

El Fideicomiso tiene como finalidad garantizar el cumplimiento de los derechos reconocidos a favor de los inversionistas en el Fideicomiso Mercantil Titularización de Cartera Inmobiliaria Hipotecaria Ticihg VIG-UNO resultado de la titularización de cartera generada por la venta de las unidades habitacionales de la urbanización denominada Caracol.

- (4) Corresponde al “Fideicomiso Mercantil de Administración de Flujos Lipidava” constituido mediante escritura pública el 16 de agosto del 2009. El patrimonio del fideicomiso se encuentra conformado por recursos aportados por la Compañía principalmente por cartera de vivienda originada por las ventas de las unidades habitacionales de la urbanización Villa Marina, además de los activos, pasivos y contingentes que se desarrollen en virtud del propósito del fideicomiso.

**PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

El Fideicomiso tiene como finalidad administrar los flujos provenientes de la recaudación de la cartera aportada por la Compañía, los cuales servirán como fuente de pago de las obligaciones contraídas por el fideicomiso con las instituciones del sistema financiero nacional.

Las obligaciones contraídas con instituciones financieras para financiar la construcción del proyecto al 31 de diciembre del 2009 mantienen saldos de capital de US\$1,015,702 (2008: US\$1,896,817). Véase adicionalmente Nota 11 (1).

**9. OBLIGACIONES BANCARIAS**

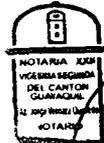
Institución	Tasa de interés anual		2009	2008
	2009 %	2008 %		
<u>A corto plazo</u>				
Banco del Pacífico S.A.	8.95	-	220,000	-
			<u>220,000</u> (1)	<u>-</u> (1)
<u>A largo plazo</u>				
Banco del Pacífico S.A.	8.95 - 11.34	9.33 - 11.34	1,625,532 (1)	2,669,342 (1)
Menos - Porción corriente			<u>(955,370)</u>	<u>(1,924,665)</u>
			<u>670,162</u>	<u>744,677</u>

(1) Corresponde a créditos hipotecarios para financiar la construcción de las soluciones habitacionales a cargo de la Compañía que se encuentran garantizados por los accionistas.

Los vencimientos anuales de las obligaciones bancarias a largo plazo al 31 de diciembre del 2009 y 2008:

Años:	2009	2008
2010	-	744,677
2011	232,836	-
2012	254,560	-
2013	182,766	-
	<u>670,162</u>	<u>744,677</u>

De conformidad con el numeral 5 del Artículo 16 de la Ley Notarial Vigente. DOY FE Que la fotocopia precedente, que consta de 03 folios, es exacta al documento original que se me exhibió y devolvi al interesado.- Guayaquil,



Ab. Jorge Vernaza Quevedo  
Notario Vigésimo Segundo  
Del Cantón Guayaquil

**PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**

(Expresado en dólares estadounidenses)

**10. ANTICIPOS DE CLIENTES**

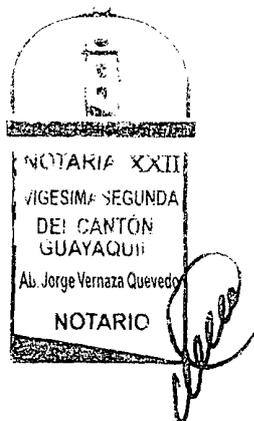
Obras:	2009	2008
Caracol	5,826,159	4,714,874
Santa Inés primera etapa	-	4,866
Santa Inés segunda etapa	1,598,572	1,145,422
Otros	624	133,426
	<u>7,425,355</u>	<u>5,998,588</u>

Corresponde a los anticipos recibidos de los clientes por las obras que se relacionan principalmente con soluciones habitacionales en las urbanizaciones promocionadas por la Compañía.

**11. OBLIGACIONES FIDUCIARIAS**

	2009	2008
Fideicomiso Mercantil Urbanización Caracol (1)	1,015,702	1,896,817
Fideicomiso Mercantil Titularización de Cartera Inmobiliaria Hipotecaria Tichig VIG-UNO (2)	<u>328,469</u>	<u>489,870</u>
	1,344,171	2,386,687
Menos porción corriente	<u>(439,531)</u>	<u>(1,042,516)</u>
	<u>904,640</u>	<u>1,344,171</u>

- (1) Corresponde a préstamos otorgados por estos fideicomisos, con vencimientos hasta el año 2015, que generan un interés anual promedio máximo del 12,50%.
- (2) Corresponde a valores recibidos que se originaron en la titularización de cartera emitida por el Fideicomiso y colocados en el mercado de valores, con tasas de intereses que fluctúan entre 7% y 9%, con vencimientos en octubre del 2015.



**PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

Los vencimientos anuales de estas obligaciones al 31 de diciembre:

<u>Años</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
2010	-	439,531
2011	493,012	493,012
2012	289,538	289,538
2013	49,112	49,112
2014	43,792	43,792
2015	29,186	29,186
	<u>904,640</u>	<u>1,344,171</u>

**12. IMPUESTO A LA RENTA**

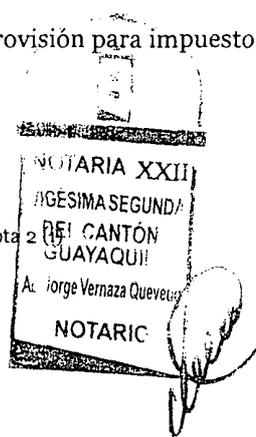
**Situación fiscal -**

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada. Los años 2007 al 2009 inclusive aún están sujetos a una posible fiscalización.

**Conciliación tributaria - contable -**

A continuación se detalla la determinación de la provisión para impuesto sobre el año terminado al 31 de diciembre:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta y participación a los trabajadores	1,617,790	858,322
Menos - Ajustes por reestructuración. Nota 2 (a)	-	(822,115)
Menos - Participación de los trabajadores en las utilidades. Nota 2 (b)	-	(5,431)
Menos - Ingresos exentos (1)	(1,618,213)	-
Más - Gastos no deducibles (2)	1,254	14,313
Utilidad tributaria	831	45,089
Tasa impositiva. Nota 2 (j)	25%	25%
Impuesto a la renta causado	<u>208 (3)</u>	<u>11,272 (3)</u>



(1) Corresponde a los ingresos obtenidos por la participación en las utilidades de una asociada. Véase Nota 7.

**PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

- (2) Corresponde principalmente a costos y gastos no sustentados por comprobantes de venta.
- (3) Montos registrados dentro del rubro Documentos y cuentas por pagar - Impuestos por pagar en el Balance General, que fue declarado en abril del 2010 y 2009 respectivamente.

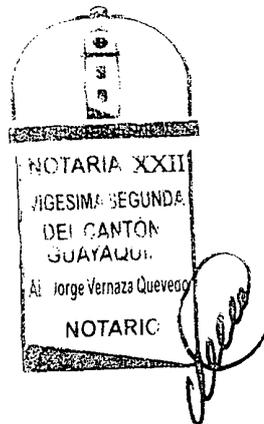
**Otros asuntos -**

En diciembre del 2009 se publicó la Ley Reformativa a la Ley de Régimen Tributario Interno y Ley de Equidad Tributaria que rige a partir de enero del 2010 y mediante la cual, entre otros aspectos, se incrementa del 1% al 2% el impuesto a las salida de divisas, grava con el impuesto a la renta a título individual los dividendos recibidos por personas naturales así como los remitidos a paraísos fiscales, modificaciones a la determinación del anticipo de impuesto a la renta, aplicación del IVA en la importación de servicios, grava con IVA el papel periódico, periódicos y revistas, así como los derechos de autor, propiedad industrial y derechos conexos.

**13. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS**

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2009 y 2008 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la Compañía:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<u>Documentos y cuentas por cobrar (1)</u>		
Etinar S.A.	917,752	1,108,472
José Macchiavello	398,933	384,297
Vigerano S.A.	152,242	152,242
Megatrading S.A.	82,000	-
Maccalmeida S.A.	39,207	-
Dentra S.A.	11,402	11,402
Consorcio Etinar-Fabricasa	2,576	7,576
Arrecife S.A.	684	685
	<u>1,604,796</u>	<u>1,664,674</u>
<u>Documentos y cuentas por pagar</u>		
Etinar S.A. (2)	631,905	265,398
Construcorp Limited (3)	463,763	-
Bonanova S.A.	74,600	-
José Macchiavello	8,891	-
	<u>1,179,159</u>	<u>265,398</u>



- (1) Corresponde a los saldos pendientes de cobro por préstamos de efectivo efectuadas entre relacionadas.

**PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (2) Corresponden a valores pendientes de pago por reposición de materiales y servicios de construcción de los planes habitacionales.
- (3) Corresponde a valores pendientes de pago por la adquisición de parte de la participación que mantenía Construcorp Limited de Panamá sobre el paquete accionario de la compañía Etinar S.A., el cual equivale al 39.64%.

Los saldos por cobrar y por pagar antes indicados no devengan intereses y la Administración estima que serán liquidados en el período siguiente.

El detalle de las principales transacciones con partes vinculadas se muestra a continuación:

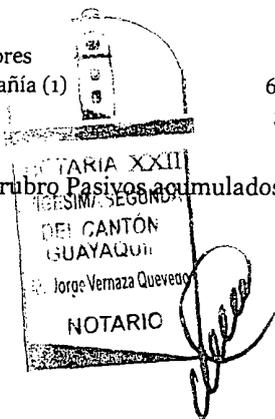
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<u>Servicios especializados (3)</u>		
Megatrading S.A.	82,000	-
Vigerano S.A.	<u>152,242</u>	<u>152,242</u>
	<u>234,242</u>	<u>152,242</u>
 <u>Reembolso de gastos (4)</u>		
Bonanova S.A.	<u>74,600</u>	<u>74,600</u>
	<u>74,600</u>	<u>74,600</u>

**14. PROVISIONES**

Composición y movimiento:

	<u>Saldos al inicio</u>	<u>Incrementos</u>	<u>Pagos y/o utilizaciones</u>	<u>Saldos al final</u>
<u>Año 2009</u>				
Participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía (1)	43,842	-	(36,855)	6,987
Impuesto a la renta causado	11,272	208	(11,272)	208
<u>Año 2008</u>				
Participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía (1)	62,821	5,431	(24,410)	43,842
Impuesto a la renta causado	3,068	11,272	(3,068)	11,272

- (1) Includo dentro del rubro Pasivos acumulados en el Balance general.



**PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

**15. CAPITAL SOCIAL**

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2009 y 2008 comprende 185,000 acciones ordinarias y nominativas de US\$0.04 cada una.

**16. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2009 y la fecha de emisión de estos estados financieros (26 de marzo del 2012) no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos.

De conformidad con el numeral 5 del Artículo 18 de la Ley Notarial Vigente. DOY FE Que la fotocopia precedente, que consta de dieciocho (18) fojas, es exacta al documento original que se me exhibe y que devolvi al interesado.- Guayaquil.

10 ABR 2012



Ab. Jorge Vernaza Quevedo  
Notario Vigésimo Segundo  
Del Cantón Guayaquil