



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

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2010

INDICE

Informe de los auditores independientes

Balance general

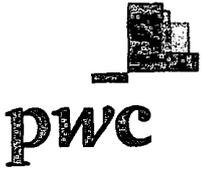
Estado de resultados

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

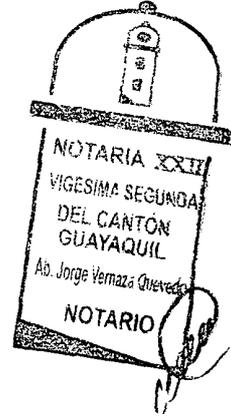
1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Predial e Inversionista Lipidava S.A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2010 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

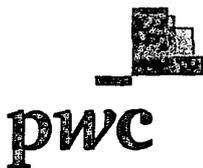
Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

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 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 2010 la Compañía mantiene saldos por cobrar y por pagar con compañías relacionadas por US\$1,847,136 y US\$3,178,232 (2009: 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, que también afectan las cifras correspondientes del 2009, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Predial e Inversionista Lipidava S.A. al 31 de diciembre del 2010, los resultados 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.

PricewaterhouseCoopers

No. de Registro en la Superintendencia de Compañías: 011

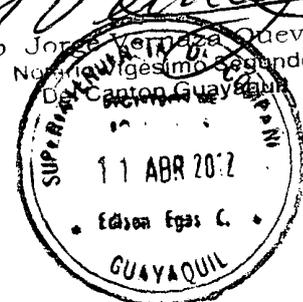
Roberto Tugendhat V.
Socio
No. de Licencia Profesional: 21730

De conformidad con el numeral 5 del Artículo 18 de la Ley Notarial Vigente: **BOY FE** que la fotocopia precedente, que consta de Dos (2) fojas, es exacta al documento original que se me exhibe y que devolvi al interesado.- Guayaquil,

10 ABR 2012



Ab. Jorge V. Ojeda Quevedo
Notario Público Segundo
Del Cantón Guayaquil



PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.
BALANCE GENERAL
31 DE DICIEMBRE DEL 2010 y 2009
 (Expresado en dólares estadounidenses)

Activo	Referencia a Notas	2010	2009	Pasivo y patrimonio	Referencia a Notas	2010	2009
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Caja y bancos	3	217,724	97,212	Obligaciones bancarias	9	900,000	220,000
Inversiones temporales	3	853,569	-	Porción corriente del pasivo a largo plazo	9 y 11	898,895	1,394,901
Documentos y cuentas por cobrar				Documentos y cuentas por pagar			
Clientes			43,000	Proveedores		397,789	402,720
Compañías relacionadas	13	1,847,136	1,604,796	Anticipos de clientes	10	9,371,870	7,425,355
Anticipos a proveedores	4	359,917	47,996	Compañías relacionadas	13	3,198,232	1,179,159
Impuestos por recuperar		58,401	59,434	Impuestos por pagar	14	8,095	208
Empleados		34,414	18,414	Otros		60,131	36,749
Otros		82,030	48,913			13,016,117	9,044,191
		2,381,898	1,822,553	Pasivos acumulados	14	118,884	6,987
Inventarios de terrenos e inmuebles	5	907,270	907,270				
Obras en ejecución	6	4,897,106	3,034,348	Total del pasivo corriente		14,933,896	10,666,079
Total del activo corriente		9,257,567	5,861,383	PASIVO A LARGO PLAZO			
INVERSIONES A LARGO PLAZO				Obligaciones bancarias a largo plazo	9	767,646	670,162
Inversiones en acciones	7	2,838,221	2,373,443	Obligaciones fiduciarias	11	411,628	904,640
Derechos fiduciarios	8	7,819,517	7,330,722			1,179,274	1,574,802
				PATRIMONIO (véase estado adjunto)		3,803,053	3,345,585
OTROS ACTIVOS				Total del pasivo y patrimonio		19,916,223	15,566,466
Otros		918	918				
Total del activo		19,916,223	15,566,466				

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



Ing. Guillermo Jorjín
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 Quiñedo
Notario Vigésimo Segundo
Del Canton Guayaquil

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 y 2009
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2010	2009
Ingresos de operación		927,272	3,756,659
Costos de operación		<u>(966,503)</u>	<u>(3,674,747)</u>
Resultado bruto		(39,231)	81,912
Gastos administrativos		(62,191)	(128,841)
Ingresos financieros, neto		235,128	63,426
Otros ingresos, neto		<u>18</u>	<u>(16,920)</u>
Utilidad operacional		133,724	(423)
Participación en las utilidades de asociadas	7	<u>464,778</u>	<u>1,618,213</u>
Utilidad antes de la participación de los trabajadores en las utilidades y del impuesto a la renta		598,502	1,617,790
Participación de los trabajadores en las utilidades		(89,775)	-
Impuesto a la renta	12	<u>(31,259)</u>	<u>(208)</u>
Utilidad neta del año		<u><u>477,468</u></u>	<u><u>1,617,582</u></u>

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


 Ing. Guillermo Jouvin
 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 uno (1) folios es exacta al documento original que se me exhibe y que devolví al interesado.- Guayaquil, 10 ABR 2012



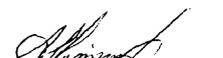

 Ab. Jorge Vernaza Quevedo
 Notario Vicesumario del Cantón Guayaquil

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 y 2009
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero del 2009	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	7,400	5,796	899,138	2,413,251	3,325,585
Utilidad neta del año				477,468	477,468
Saldos al 31 de diciembre del 2010	<u>7,400</u>	<u>5,796</u>	<u>899,138</u>	<u>2,890,719</u>	<u>3,803,053</u>

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


 Ing. Guillermo Jouvin
 Representante Legal

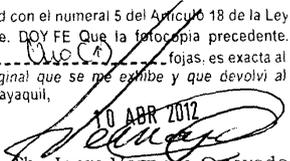

 Ing. Abel Jimenez
 Contador



Página 5 de 22

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,



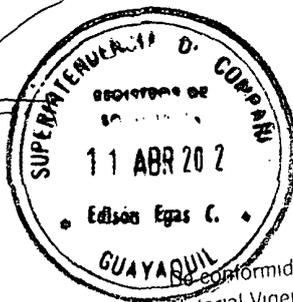

 10 ABR 2012
 Ab. Jorge Vernaza Cedeño
 Notario Vigésimo Segundo
 Del Canton Guayaquil

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 y 2009
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2010	2009
Flujo de efectivo de las actividades operacionales			
Utilidad neta del año		477,468	1,617,582
Menos - abonos a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Impuesto a la renta		-	208
Participación de los trabajadores en las utilidades		89,775	-
Participación en las utilidades de asociadas	7	(464,778)	(1,618,213)
		<u>102,465</u>	<u>(423)</u>
Cambios en activos y pasivos:			
Documentos y cuentas por cobrar		(559,345)	(752,057)
Inventarios de terrenos e inmuebles		-	7,651
Documentos y cuentas por pagar		1,935,635	1,198,609
Pasivos acumulados		<u>111,898</u>	<u>(36,855)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>1,590,653</u>	<u>416,925</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión			
(Aumento) disminución en obras en ejecución		(1,862,758)	1,916,143
Aumento neto en derechos fiduciarios		<u>(488,795)</u>	<u>(141,221)</u>
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de inversión		<u>(2,351,553)</u>	<u>1,774,922</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento			
Aumento (disminución) de obligaciones bancarias		235,643	(823,810)
Disminución de obligaciones fiduciarias		(447,177)	(1,042,516)
Aumento (disminución) de anticipos de clientes		<u>1,946,515</u>	<u>(110,939)</u>
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de financiamiento		<u>1,734,981</u>	<u>(1,977,265)</u>
Aumento neto de efectivo		974,081	214,582
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>97,212</u>	<u>(117,370)</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	3	<u>1,071,293</u>	<u>97,212</u>

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


 Ing. Guillermo Jouvin
 Representante Legal




 Ing. Abel Jimenez
 Contador

No conformidad con el numeral 5 del Artículo 18 de la Ley Notarial Vigente. DOY FE Que la fotocopia precedente que consta de 02 copias es exacta al documento original que se me exhibe y que devolvi al interesado. - Guayaquil,




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

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009

(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.

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 2010 y 2009, los siguientes proyectos urbanísticos y habitacionales se encuentran en proceso:

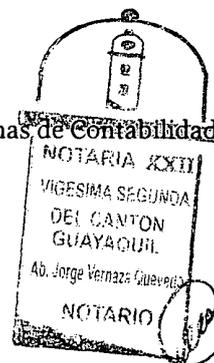
	2010		2009		Plazo de entrega
	Monto total US\$	Grado de avance	Monto total US\$	Grado de avance	
Proyectos:					
Santa Ines primera Etapa	1,740,527	95%	1,740,527	90%	2012
Santa Ines segunda Etapa	2,230,622	98%	2,230,622	95%	2013
Santa Ines 3era y 7ma Etapa	6,435,427	44%	-	-	-
	<u>10,406,576</u>		<u>3,971,149</u>		

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.



PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

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, se presentan a su valor nominal menos los cobros realizados.

d) Inventarios de terrenos e inmuebles -

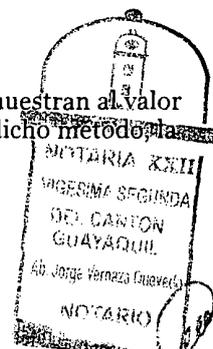
Los inventarios de terrenos e inmuebles se presentan a su costo histórico.

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, las



PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009

(Expresado en dólares estadounidenses)

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, contratados 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.

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.

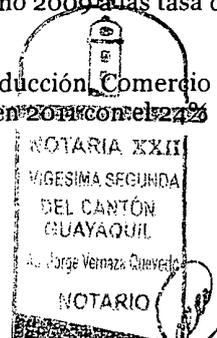
Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras del año anterior y en base del 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los activos y 0.4% de los ingresos gravables.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Durante el 2010, la Compañía registró como Impuesto a la renta causado el valor determinado como anticipo mínimo, puesto que este valor fue mayor al monto calculado sobre la base del 25% sobre las utilidades gravables. La Compañía calculó la provisión de impuesto a la renta del año 2009 a las tasa del 25%.

En adición, es importante señalar que de acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, se reduce progresivamente la tasa del Impuesto a la Renta, iniciando en 2011 con el 22%



PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009

(Expresado en dólares estadounidenses)

hasta llegar al 22% en el 2013.

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.

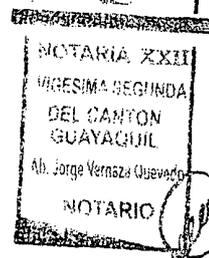
La Reserva de capital podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de la Junta General de Accionistas; el monto capitalizado es transferidos a la cuenta Capital social cuando se completan los trámites legales pertinentes. La Reserva de 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.

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.



PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009

(Expresado en dólares estadounidenses)

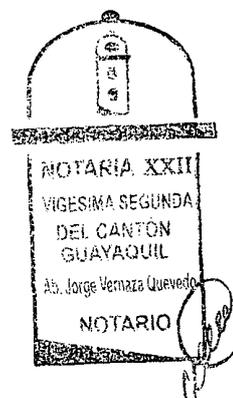
En diciembre del 2009 la Superintendencia de Compañías mediante Resolución SC.DS.G.09.006 emite el instructivo complementario para la implementación de las NIIFs, el cual, entre otros aspectos, indica que las NIIF que deben aplicarse son aquellas vigentes, traducidas al idioma castellano por el Consejo 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.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Caja	100	100
Fondos rotativos	64,090	64,090
Bancos	<u>153,534</u>	<u>33,022</u>
Caja y bancos	217,724	97,212
Inversiones temporales (1)	<u>853,569</u>	-
	<u><u>1,071,293</u></u>	<u><u>97,212</u></u>

- (1) Debido a las características del negocio, en forma ocasional y por períodos cortos la Compañía mantiene disponibilidades adicionales de efectivo, las cuales son invertidas en certificados de depósitos a corto plazo. En el 2010 los certificados corresponden a los siguientes bancos y generan un interés anual promedio del 4%, teniendo un vencimiento en marzo del 2011.

	<u>2010</u>
Banco Promerica S.A.	779,319
Banco del Pichincha C.A.	<u>74,250</u>
	<u><u>853,569</u></u>



PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009
(Expresado en dólares estadounidenses)

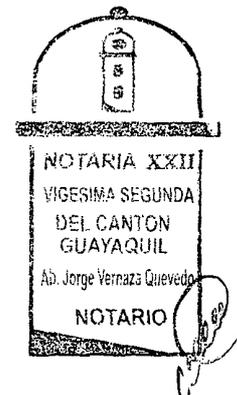
4. ANTICIPOS A PROVEEDORES

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Barros Manuel	71,089	24,300
Ugarte Aguilar Fernando	151,239	-
Chum Bastidas Ernesto	-	23,696
Sicouret Olvera Victor	81,500	-
Idrovo Valencia Ealtar	41,449	-
Otros menores	14,640	-
	<u>359,917</u>	<u>47,996</u>

Corresponden a 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 semestre del 2011 y 2010.

5. INVENTARIOS DE TERRENOS E INMUEBLES

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Terrenos en:		
Machala	202,000	202,000
Hacienda Cerecita	31,814	31,814
Guayaquil	17,988	17,988
Otros	14,224	14,224
Departamentos en:		
Edificio Milenium	615,000	615,000
Edificio Altamira	26,244	26,244
	<u>907,270</u>	<u>907,270</u>



PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009
(Expresado en dólares estadounidenses)**

6. OBRAS EN EJECUCION

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>Obras:</u>		
Santa Ines primera etapa	2,409,662	1,293,537
Santa Ines segunda etapa	1,795,445	1,740,811
Santa Ines tercera a la séptima etapa	691,999	-
	<u>4,897,106</u>	<u>3,034,348</u>

Corresponde 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.

7. INVERSIONES EN ACCIONES

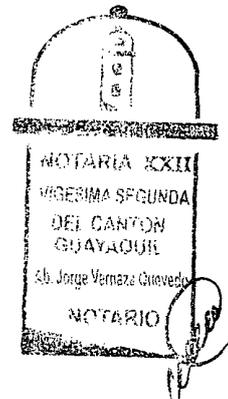
Inversiones en Etinar S.A. cuya actividad corresponde a ingeniería, arquitectura y construcción.

	Valor en libros	Porcentaje de participación	<u>Saldos al 31 de diciembre</u>			Valor patrimonial proporcional al 31 de diciembre	Ajuste al valor patrimonial proporcional contra resultados
			Activos	Pasivos	Patrimonio		
2010	2,838,221	39.64%	28,740,800	21,580,807	7,159,993	2,838,221	464,778
2009	2,373,443	39.64%	26,793,705	20,806,211	5,987,494	2,373,443	1,618,213

Los estados financieros auditados de Etinar S.A. al 31 de diciembre del 2010 y 2009, que fueron tomados como base para la determinación del valor patrimonial proporcional, fueron auditados por nuestros auditores independientes.

8. DERECHOS FIDUCIARIOS

Composición:



PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Fideicomiso Mercantil Urbanización Caracol (1)	7,290,449	6,837,063
Fideicomiso Mercantil Titularización de Cartera Inmobiliaria Hipotecaria Tichig VIG-UNO (2)	384,306	358,659
Fideicomiso Mercantil de Garantía Lipidava (3)	118,000	118,000
Fideicomiso Mercantil de Administración de Flujos Lipidava (4)	26,762	17,000
	<u>7,819,517</u>	<u>7,330,722</u>

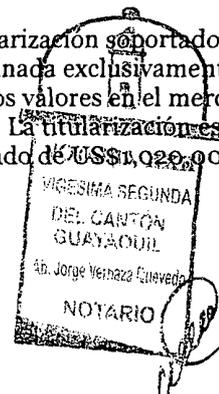
- (1) Corresponde al "Fideicomiso Mercantil Urbanización Caracol" constituido mediante escritura pública el 28 de septiembre del 2004 y reformado el 20 de abril del 2005. El patrimonio del fideicomiso se encuentra conformado por recursos aportados por la Compañía tales como: dinero en efectivo, terrenos 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 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 2010 y 2009 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 Tichig 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.**



PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009

(Expresado en dólares estadounidenses)

Las obligaciones originadas por esta titularización al 31 de diciembre del 2009 mantienen saldos de capital de US\$252,389 (2009: US\$328,469). 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 la unidades habitacionales de la urbanización Villa Marina, además de los activos, pasivos y contingentes que se desarrollen en virtud del propósito del fideicomiso.

El Fideicomiso tiene como finalidad de administrar los flujos provenientes de la recaudación de la cartera aportada por la Compañía, los cuales servirá 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 2010 mantienen saldos de capital de US\$644,605 (2009: US\$1,015,702). Véase adicionalmente Nota 11 (1).



PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009
 (Expresado en dólares estadounidenses)

9. OBLIGACIONES BANCARIAS

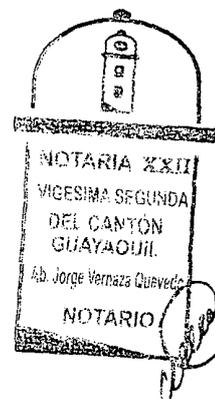
Composición:

<u>Institución</u>	<u>Tasa de interés anual</u>		<u>2010</u>	<u>2009</u>
	<u>2010</u>	<u>2009</u>		
	<u>%</u>	<u>%</u>		
<u>A corto plazo</u>				
Banco del Pacífico S.A.	5.00	8.95	<u>900,000</u>	<u>220,000</u>
			<u>900,000</u> (1)	<u>220,000</u> (1)
<u>A largo plazo</u>				
Banco del Pacífico S.A.	8.95	8.95 - 11.34	517,519 (1)	1,625,532 (1)
Banco Ecuatoriano de la Vivienda	4.89		663,656 (2)	-
			<u>1,181,175</u>	<u>1,625,532</u>
Menos - Porción corriente			<u>(413,529)</u>	<u>(955,370)</u>
			<u>767,646</u>	<u>670,162</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.
- (2) Corresponde a créditos hipotecarios concedidos para financiar la construcción de las soluciones habitacionales en las etapas 5, 6 y 7 del proyecto Santa Inés a cargo de la Compañía que se encuentran garantizados con bienes inmuebles de los accionistas.

Los vencimientos anuales de las obligaciones bancarias a largo plazo al 31 de diciembre 2010 y 2009:

<u>Años:</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
2011	-	232,836
2012	431,242	254,560
2013	336,404	182,766
	<u>767,646</u>	<u>670,162</u>



PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009
(Expresado en dólares estadounidenses)

10. ANTICIPOS DE CLIENTES

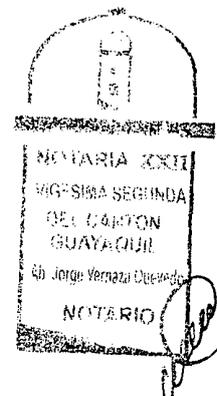
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>Obras:</u>		
Caracol	6,339,154	5,826,159
Santa Inés segunda etapa	2,988,735	1,598,572
Otros	43,981	624
	<u>9,371,870</u>	<u>7,425,355</u>

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

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Fideicomiso Mercantil Urbanización Caracol (1)	644,605	1,015,702
Fideicomiso Mercantil Titularización de Cartera Inmobiliaria Hipotecaria Ticihg VIG-UNO (2)	<u>252,389</u>	<u>328,469</u>
	896,994	1,344,171
Menos porción corriente	<u>(485,366)</u>	<u>(439,531)</u>
	<u>411,628</u>	<u>904,640</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 obligaciones emitidas 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 2010 Y 2009
(Expresado en dólares estadounidenses)**

Los vencimientos anuales de estas obligaciones al 31 de diciembre:

<u>Años</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
2011	-	493,012
2012	289,538	289,538
2013	49,112	49,112
2014	43,792	43,792
2015	29,186	29,186
	<u>411,628</u>	<u>904,640</u>

12. IMPUESTO A LA RENTA

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada. Los años 2008 a 2010 inclusive están abiertos a fiscalización.

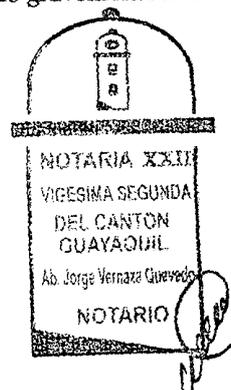
a) Impuesto a la renta -

El impuesto a la renta es calculado en función de las disposiciones legales vigentes, las que requieren determinar la utilidad gravable luego de aplicar ajustes (por partidas que son consideradas no deducibles o no gravables) a la utilidad neta contable. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% sobre la utilidad gravable, la cual podría reducirse al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

Anticipo mínimo de impuesto a la renta

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función del 0.2% del patrimonio, 0.2% de los gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos del año inmediato anterior.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, excepto que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, según la norma que rige este anticipo, solo en la existencia de caso fortuito o fuerza mayor que haya afectado gravemente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo.



PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009
(Expresado en dólares estadounidenses)

Conciliación contable - tributaria

A continuación se detalla la determinación del impuesto a la renta de los años terminados el 31 de diciembre del 2010 y 2009:

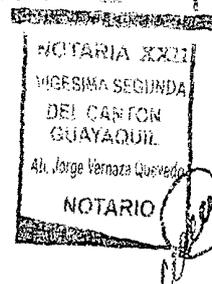
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta y participación a los trabajadores	598,502	1,617,790
Menos - Participación de los trabajadores en las utilidades. Nota 2 (i)	(89,775)	-
Menos - Ingresos exentos (1)	(464,778)	(1,618,213)
Más - Gastos no deducibles (2)	11,224	1,254
Utilidad tributaria	<u>55,173</u>	<u>831</u>
Tasa impositiva. Nota 2 (j)	25%	25%
Impuesto a la renta causado	<u>13,793</u>	<u>208</u>
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	<u>31,259</u>	<u>-</u>
Impuesto a la renta registrados en resultados del año	<u>31,259</u> (4)	<u>208</u> (3)

- (1) Corresponde a los ingresos obtenidos por la participación de una asociada. Véase Nota 7.
- (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.
- (4) En el 2010 la Compañía registró como impuesto a la renta el valor del anticipo mínimo.

b) Otros asuntos -

El 29 de diciembre del 2010 se publicó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones que entró en vigencia a partir de enero del 2011.

Entre algunos de los temas se incluyen: determinación y pago del salario digno, establecimiento de zonas especiales de desarrollo económico como un destino aduanero, reformas tributarias aduaneras (exigibilidad, extinción, exenciones), exoneración del pago del impuesto a la renta hasta por 5 años para el desarrollo de inversiones nuevas y productivas, deducciones del 100% adicional por depreciación de maquinaria y equipos que preserven el medio ambiente y la reducción anual progresiva de un punto porcentual en la tasa del impuesto a la renta, iniciando en el 2011 hasta llegar a una tasa del 22% en el 2013.



PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009

(Expresado en dólares estadounidenses)

13. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑIAS Y PARTES RELACIONADAS

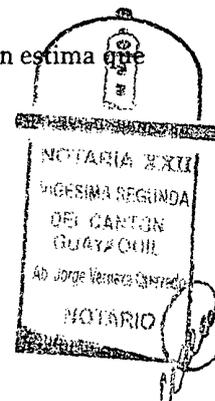
El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2010 y 2009 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la Compañía:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>Documentos y cuentas por cobrar (1)</u>		
Etinar S.A.	953,855	917,752
José Macchiavello	409,611	398,933
Vigerano S.A.	350,365	152,242
Megatrading S.A.	115,943	82,000
Maccalmeida S.A.	2,700	39,207
Dentra S.A.	11,402	11,402
Consortio Etinar-Fabricasa	2,576	2,576
Arrecife S.A.	684	684
	<u>1,847,136</u>	<u>1,604,796</u>
<u>Documentos y cuentas por pagar</u>		
Etinar S.A. (2)	2,496,865	631,905
Construcorp Limited (3)	463,763	463,763
Bonanova S.A.	72,350	74,600
José Macchiavello	17,349	8,891
Otros menores	127,905	-
	<u>3,178,232</u>	<u>1,179,159</u>

- (1) Corresponde a los saldos pendientes de cobro por préstamos de efectivo efectuadas entre relacionadas.
- (2) Corresponden a valores pendientes de pago por reposición de materiales y servicios de construcción de los planes habitacionales.
- (3) Corresponde a valores pendiente 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:



PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	2010	2009
<u>Servicios especializados</u>		
Bonanova S.A.	136,603	-
Megatrading S.A.	35,710	82,000
Vigerano S.A.	45,870	152,242
	<u>218,183</u>	<u>234,242</u>
<u>Reembolso de gastos</u>		
Bonanova S.A.	242,330	74,600
Megatrading S.A.	60,324	-
Vigerano S.A.	2,009	-
	<u>304,663</u>	<u>74,600</u>

14. PROVISIONES

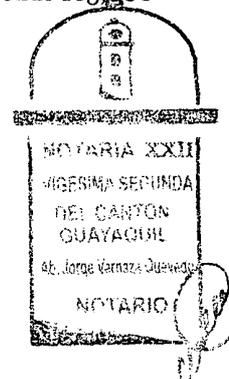
Composición y movimiento:

	Saldos al inicio	Incrementos	Pagos y/o utilizaciones	Saldos al final
<u>Año 2010</u>				
Participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía (1)	6,987	89,775	22,122	118,884
Impuesto a la renta causado	208	31,259	(23,372)	8,095
<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

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

15. CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2010 y 2009 comprende 185,000 acciones ordinarias y nominativas de US\$0.04 cada una.



PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009**
(Expresado en dólares estadounidenses)

16. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2010 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 dieciséis (16) fojas, es exacta al documento original que se me exhibe y que devolví al interesado.- Guayaquil.

10 ABR 2012



Ab. Jorge Vernaza Guevedo
Notario Vigésimo Segundo
Del Cantón Guayaquil