



PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de

Predial e Inversionista Lipidava S.A.

Guayaquil, 21 de junio del 2013

1. Hemos auditado los estados financieros separados que se acompañan de Predial e Inversionista Lipidava S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2011 y los correspondientes estados de resultados integrales, 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 Internacionales de Información Financiera 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 calificada de auditoría.



Predial e Inversionista Lipidava S.A.
Guayaquil, 21 de junio del 2013

Base para la opinión calificada

4. No recibimos repuesta a las solicitudes de confirmación de saldos por cobrar y por pagar enviadas a compañías relacionadas, que al 31 de diciembre del 2011 totalizaban aproximadamente US\$3,907,128 y US\$4,212,154 (2010: US\$1,847,136 y US\$3,178,232), respectivamente. Debido a la falta de análisis de cuentas, conciliaciones y, en razón de que no pudimos aplicar otros procedimientos de auditoría, no nos fue posible satisfacernos de la razonabilidad de los saldos antes señalados, ni de la eventual existencia de otras transacciones y saldos diferentes de los registrados en los registros contables y su efecto sobre los estados financieros adjuntos.

Opinión calificada

Excepto por los posibles efectos del asunto mencionado en el párrafo 4, que también correspondientes del 2010, 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 2011, el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Asuntos que requieren énfasis

Sin calificar nuestra opinión, informamos que:

6. En la Nota 2.1 a los estados financieros adjuntos, la Administración de la Compañía explica que en el 2011, adoptó por primera vez las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), cuyos efectos se detallan en la Nota 4. Las cifras del 2010 fueron reestructuradas para efectos comparativos.
7. Como se indica en la Nota 2.1, la Compañía también prepara, de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estados financieros consolidados al 31 de diciembre del 2011, los cuales se presentan en forma separada de estos estados financieros.

PricewaterhouseCoopers

No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías: 011

Eduardo Teixeira Pacheco da Silva
Apoderado Especial
No. de Licencia Profesional: 11396

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	Notas	Al 31 de diciembre		Al 1 de enero
		2011	2010	2010
Activos Corrientes				
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	123,291	1,071,293	97,212
Cuentas por cobrar a clientes	8	1,211,161	1,722,626	2,029,148
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	19	3,907,128	1,847,136	1,604,796
Anticipos a proveedores	9	601,455	359,917	47,996
Impuestos por recuperar	18	34,221	58,401	59,434
Otras cuentas por cobrar		182,872	116,444	67,327
Obras en ejecución	10	1,050,958	1,200,908	761,761
Derechos fiduciarios	11	113,465	465,993	22,495
Total activos corrientes		7,224,551	6,842,718	4,690,169
Activos no corrientes				
Inversiones en asociadas	12	2,373,443	2,373,443	2,373,443
Propiedades de inversión	13	843,147	907,270	907,270
Otros activos		918	918	918
Total activos no corrientes		3,217,508	3,281,631	3,281,631
Total activos		10,442,059	10,124,349	7,971,800

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

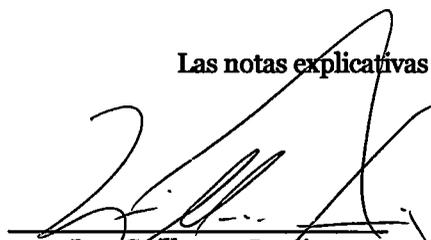

Ing. Guillermo Jouvin
Representante Legal


Ing. Abel Jimenez
Contador

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
(Expresado en dólares estadounidenses)

PASIVO Y PATRIMONIO PASIVO	Notas	Al 31 de diciembre		Al 1 de enero
		2011	2010	2010
Pasivos corrientes				
Sobregiros bancarios	7	64,786	-	-
Préstamos con instituciones financieras	15	2,174,793	1,798,895	1,614,901
Cuentas por pagar a proveedores		229,112	397,789	402,720
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	19	4,212,154	3,178,232	1,179,159
Impuestos por pagar	18	76,754	8,095	208
Beneficios sociales a empleados		104,468	118,884	6,987
Anticipos de clientes	16	1,045,483	530,872	1,967,961
Otras cuentas por pagar		137,222	60,132	36,768
Total pasivos corrientes		8,044,772	6,092,899	5,208,704
Pasivos no corrientes				
Obligaciones fiduciarias	17	468,074	411,628	904,640
Préstamos con instituciones financieras	15	463,390	767,646	670,162
Impuesto a la renta diferido	18	32,916	258,766	492,505
Total pasivos no corrientes		964,380	1,438,040	2,067,307
Patrimonio				
Capital	21	7,400	7,400	7,400
Reserva legal		5,796	5,796	5,796
Resultados acumulados		1,419,711	2,580,214	682,613
Total patrimonio		1,432,907	2,593,410	695,809
Total pasivo y patrimonio		10,442,059	10,124,349	7,971,820

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

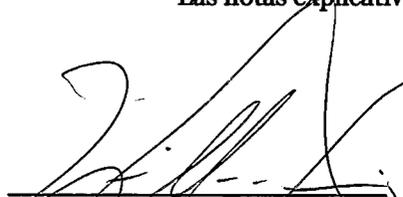

Ing. Guillermo Jourvin
Representante Legal


Ing. Abel Jiménez
Contador

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ingresos de operación		1,967,006	3,125,176
Costos de operación		<u>(3,137,636)</u>	<u>(1,473,030)</u>
Pérdida / Utilidad bruta		(1,170,630)	1,652,146
Gastos de administración		(162,821)	(151,966)
Gastos financieros		(161,191)	(244,875)
Ingresos financieros		127,683	439,799
Otros ingresos		<u>10,487</u>	<u>18</u>
Resultado antes del impuesto a la renta		(1,356,472)	1,695,122
Impuesto a la renta	18	<u>195,969</u>	<u>202,480</u>
Pérdida / utilidad neta y resultado integral del año		<u><u>(1,160,503)</u></u>	<u><u>1,897,602</u></u>

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


 Ing. Guillermo Jovín
 Representante Legal

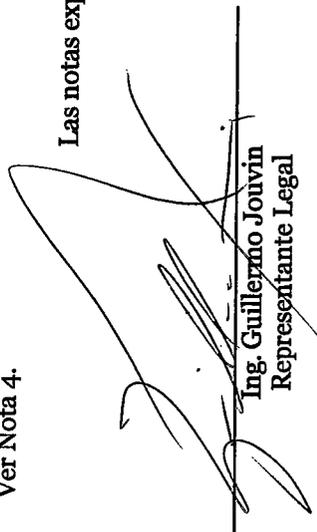

 Ing. Abel Jiménez
 Contador

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social	Reserva legal	Reserva de capital	Resultados acumulados		
				Por aplicación inicial de NIIF (1)	Resultados	Total
Saldos al 1 de enero del 2010	7,400	5,796	899,138	(2,629,776)	2,413,251	695,809
Utilidad neta y resultado integral del año					1,897,601	1,897,601
Transferencia de resultados por efecto de la adopción de las NIIF				1,420,134	(1,420,134)	-
Saldos al 31 de diciembre del 2010	7,400	5,796	899,138	(1,209,642)	2,890,718	2,593,410
Pérdida neta y resultado integral del año					(1,160,503)	(1,160,503)
Saldos al 31 de diciembre del 2011	7,400	5,796	899,138	(1,209,642)	1,730,215	1,432,907

(1) Ver Nota 4.

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



Ing. Guillermo Jouvin
 Representante Legal

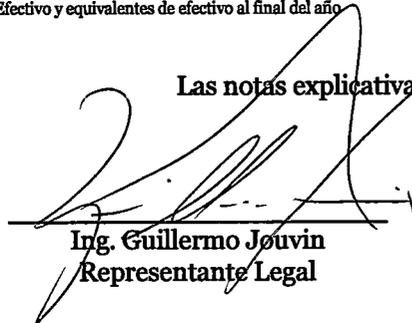


Ing. Abel Jiménez
 Contador

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Flujo de efectivo de las actividades operacionales			
Resultado antes del impuesto a la renta		(1,356,472)	1,695,122
Más - cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Depreciación de propiedades de inversión	13	64,123	-
Participación de los trabajadores en las utilidades	20	-	89,775
		(1,292,349)	1,784,897
Impuesto a la renta pagado		(29,881)	(31,259)
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar a clientes		511,465	306,522
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas		(2,059,992)	(242,340)
Anticipos a proveedores		(241,538)	(311,921)
Impuestos por recuperar		24,180	1,033
Otras cuentas por cobrar		(66,428)	(49,117)
Cuentas por pagar a proveedores		(168,677)	(4,931)
Cuentas por pagar a compañías relacionadas		1,033,922	1,999,073
Impuestos por pagar		68,659	7,887
Beneficios sociales a empleados		(14,416)	22,122
Otras cuentas por pagar		77,091	23,364
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación		(2,157,964)	3,505,330
Flujo de efectivo de las actividades de inversión			
Disminución (aumento) neto en obras en ejecución		149,950	(439,147)
Disminución (aumento) neto en derechos fiduciarios		352,528	(443,498)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de inversión		502,478	(882,645)
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento			
Aumento de obligaciones bancarias		386,266	235,662
Disminución de obligaciones fiduciarias		(258,179)	(447,177)
Aumento (disminución) de anticipos de clientes		514,611	(1,437,089)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de financiamiento		642,698	(1,648,604)
(Disminución) aumento neto de efectivo		(1,012,788)	974,081
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		1,071,293	97,212
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	7	58,505	1,071,293

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


Ing. Guillermo Jouvin
Representante Legal


Ing. Abel Jimenez
Contador

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

La Compañía fue constituida el 13 de octubre de 1987 en la ciudad de Guayaquil 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.

Aprobación de estados financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2011 han sido emitidos con la autorización de fecha xx de junio del 2013 del Representante legal de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2011 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación de estados financieros

De acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera los estados financieros de una entidad que posee subsidiarias (entidades a las que se controla) se preparan sobre una base consolidada. Sin embargo, es permitido que, sea porque la legislación del país de la entidad lo requiere o si de forma voluntaria la entidad lo considera, se preparen estados financieros individuales de la empresa controlante, los que se denominan estados financieros separados.

Los presentes estados financieros separados de Predial e Inversionista Lipidava S.A. constituyen los primeros estados financieros preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan. Hasta el 31 de diciembre del 2011, los estados financieros se prepararon de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). Los efectos de la adopción de las NIIF y las exenciones adoptadas para la transición a las NIIF se detallan en la Nota 4. Adicionalmente, los estados financieros al 1 de enero y 31 de diciembre del 2010 han sido reestructurados para poder presentarse en forma comparativa con los del 2011.

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

En cumplimiento de las NIIF, Predial e Inversionista Lipidava S.A. también prepara estados financieros consolidados con Fideicomiso Mercantil Urbanización Caracol, Fideicomiso Mercantil de Titularización de Cartera Inmobiliaria Caracol, Fideicomiso Mercantil de Garantía Lipidava y Fideicomiso Mercantil de Administración de Flujos Lipidava, los cuales son consideradas entidades de propósito especial, dado que la Compañía ejerce el poder de gobernar sus políticas operativas y financieras. Los estados financieros separados de cada fideicomiso son requeridos por las autoridades ecuatorianas respectivas, por lo tanto los estados financieros separados reflejan la actividad individual de Predial e Inversionista Lipidava S.A., sin incluir los efectos de la consolidación de estos con Fideicomiso Mercantil Urbanización Caracol, Fideicomiso Mercantil de Titularización de Cartera Inmobiliaria Caracol, Fideicomiso Mercantil de Garantía Lipidava y Fideicomiso Mercantil de Administración de Flujos Lipidava.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

NIC 19	Enmienda, 'Beneficios a empleados' - Eliminación del enfoque del corredor y cálculo de los costos financieros sobre una base neta.	1 de enero del 2013
NIC 27	Revisión, 'Estados financieros separados' - Disposición sobre los estados financieros separados.	1 de enero del 2013
NIC 28	Revisión, 'Asociadas y acuerdos conjuntos' - Incluye requerimientos sobre consolidación de negocios conjuntos y asociadas.	1 de enero del 2013
NIC 32	Enmienda, 'Instrumentos financieros: presentación' - Aclara algunos requerimientos para compensación de activos y pasivos financieros en el estado de situación financiera.	1 de enero del 2014
NIIF 1	Enmienda, 'Adopción por primera vez' - Tratamiento de intereses de préstamos con el Gobierno.	1 de enero del 2013
NIIF 7	Enmienda, 'Instrumentos financieros: presentación' - Nuevas divulgaciones para facilitar la comparación entre entidades que preparan estados financieros bajo NIIF y aquellas que los preparan bajo Principios Americanos.	1 de enero del 2013
NIIF 10	Estados financieros consolidados' - Construye concepto de control en la consolidación de estados financieros.	1 de enero del 2013
NIIF 11	'Acuerdos conjuntos'	1 de enero del 2013
NIIF 12	Divulgaciones de intereses en otras entidades' - Incluye divulgaciones requeridas de todo tipo de intereses en otras entidades.	1 de enero del 2013
NIIF 13	'Medición del valor razonable' - Precisar la definición de valor razonable, fuentes de medición y divulgaciones requeridas.	1 de enero del 2013
NIIF 9	Instrumentos financieros' - Especifica la clasificación y medición de activos y pasivos financieros.	1 de enero del 2015

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

La Compañía estima que la adopción de las enmiendas a las NIIF y las nuevas normas antes descritas, no generarán un impacto significativo en los estados financieros en el año de su aplicación inicial.

2.2 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros, a menos que se indique lo contrario, se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye 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.

2.4 Activos y pasivos financieros

2.4.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2011 y del 2010 y al 1 de enero del 2010, la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

Préstamos y cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar a clientes, cuentas por cobrar a compañías relacionadas y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por los préstamos con entidades financieras, obligaciones fiduciarias, cuentas por pagar a compañías relacionadas, cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.4.2. Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento -

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial -

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias o pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior -

a) Préstamos y cuentas por cobrar: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

(i) Cuentas por cobrar a clientes: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por los clientes, en el curso normal del negocio. Estas cuentas se registran a su costo amortizado menos la provisión por deterioro. Devengan un interés anual que fluctúa entre el 12% y 16% y tiene vencimientos hasta en 540 días.

Los intereses devengados correspondientes al financiamiento otorgado a sus clientes para la adquisición de las soluciones habitacionales se presentan en el estado de resultados integrales en el rubro Ingresos financieros.

(ii) Cuentas por cobrar a compañías relacionadas: Estas cuentas corresponden préstamos entregados a sus compañías relacionadas. Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

(iii) Otras cuentas por cobrar: Corresponden a préstamos otorgados a empleados. Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado menos la provisión por deterioro.

b) Otros pasivos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

i) Préstamos con instituciones financieras y obligaciones fiduciarias: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales en el rubro Gastos financieros.

- ii) Cuentas por pagar a proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas en el corto plazo.
- iii) Cuentas por pagar a compañías relacionadas: Corresponden a valores pendientes de pago por reposición de materiales y servicios de construcción de los planes habitacionales. Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, no devengan intereses pues se recuperan en el corto plazo.
- iv) Otras cuentas por pagar: Corresponden a saldos pendientes de pago por retenciones de fondos de garantía por las obras en ejecución y depósitos por confirmar. Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, pues no devengan intereses y se recuperan en el corto plazo.

Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado.

La estimación para cuentas dudosas es determinada por la gerencia de la Compañía, en base a una evaluación individual de la cartera, la cual considera la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos. El valor en libros del activo se reduce y el monto de la pérdida se reconoce en el estado de resultados integrales. Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 y 1 de enero del 2010 no se han constituido provisiones en las cuentas por cobrar por no presentar indicios de deterioro.

Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.5 Obras en ejecución

Corresponde a la porción de los costos incurridos y acumulados por las unidades habitacionales que son reconocidos en los resultados cuando se transfiere los riesgos y beneficios al comprador de las unidades habitacionales. Se registran al costo de adquisición de los bienes y servicios contratados y/o adquiridos para la construcción de las distintas obras a cargo de la Compañía.

2.6 Inversiones en asociadas

Las inversiones en acciones mantenidas en su asociada, Etinar, empresa en la que Lipidava ejerce influencia significativa sobre sus políticas financieras y operativas, se muestran al costo de adquisición. Los dividendos procedentes de una asociada se reconocen en el resultado cuando surge el derecho a recibirlo.

2.7 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son inmuebles (terrenos y departamentos) mantenidos con la finalidad de conseguir rentas, plusvalías o ambas y no para la venta en el curso normal del negocio, uso en la producción o abastecimiento de bienes o servicios, o para propósitos administrativos. Se registran inicialmente a sus valores razonables, el cual comprende todos los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición del activo (departamentos y terrenos) e intereses y otros costos de endeudamiento siempre y cuando estén relacionados con la adquisición de activos calificables. Un activo calificable es aquél que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un año. Los desembolsos posteriores a la adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

Posterior a su reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse.

Los terrenos no se deprecian. Para los departamentos, la depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de dichos bienes inmuebles y no considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades de inversión al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de las propiedades de inversión son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros. La vida útil estimada de propiedades de inversión es de 20 años.

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.8 Anticipos de clientes

Corresponde al efectivo recibido de los clientes en calidad de anticipos por concepto del financiamiento de la cuota de entrada por la venta de las soluciones habitacionales, la cual equivale al 30% del precio de venta del inmueble. Se reconoce como ingreso en los resultados del año al momento en que el cliente hace posesión efectiva del inmueble, momento en el que los riesgos y beneficios son transferibles al cliente.

2.9 Beneficios sociales a los empleados

Beneficios de corto plazo:

Se registran en el rubro beneficios sociales del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- i) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos administrativos en el estado de resultados integrales.
- ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- iii) Décimo tercer y décimo cuarto sueldos y fondo de reserva: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

Beneficios de largo plazo:

Provisiones de jubilación patronal y desahucio: La Compañía no ha constituido provisión para jubilación patronal y desahucio, por no representar un pasivo relevante al 31 de diciembre del 2011.

2.10 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente 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 24% (2010: 25%) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 14% (2010: 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 reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos

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 los años 2011 y 2010 la Compañía registró como impuesto a la renta corriente el valor del anticipo mínimo puesto que este valor fue mayor al impuesto a la renta sobre la base del 24% (2010: 25%) sobre las utilidades gravables.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

En adición, es importante señalar que de acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, la tasa del Impuesto a la Renta se reduce progresivamente, iniciando en el 2011 con el 24% hasta llegar al 22% en el 2013, por lo que el impuesto diferido está calculado considerando el decremento progresivo de la tasa impositiva.

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.11 Distribución de dividendos

Una distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía es reconocida como un pasivo en el estado de situación financiera, en el momento que los accionistas resuelven en Junta General declarar y distribuir dividendos, con base en su estatuto social. Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 y el 1 de enero del 2010, no existen dividendos declarados pendientes de pago.

2.12 Reserva legal

La cuenta Reserva legal presenta el monto al cierre de cada año de las utilidades apropiadas a dicha reserva por la Compañía, la cual debe apropiar a esta reserva un mínimo del 10% de sus utilidades netas anuales hasta que el saldo de la reserva alcance el 50% del capital social.

2.13 Resultados acumulados

Reserva de capital

Este rubro incluye los saldos que se generaron como resultado del proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses realizado por exigencia legal al 31 de marzo del 2000. En razón de resolución específica de la Superintendencia de Compañías, en concordancia con la adopción inicial de las NIIF, la reserva fue transferida a Resultados acumulados.

Resultados acumulados de aplicación inicial de NIIF

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF", que generaron un saldo deudor que podrá ser absorbido por los Resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

Resultados acumulados

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con la Reserva legal u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.14 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 hace posesión efectiva del bien, momento en el que los riesgos y beneficios son transferibles al cliente. Los costos incurridos en estas obras se acumulan en el rubro de Obras en ejecución dentro del Activo y son registrados con cargo a resultados cuando el cliente hace posesión efectiva de las unidades habitacionales.

Los ingresos y gastos no relacionados directamente con el proceso de construcción se imputan con cargo a los resultados del año en base a su realización y devengamiento.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

La principal estimación y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con el siguiente concepto:

- **Propiedades de inversión:** La determinación de las vidas útiles de las propiedades de inversión que se evalúan al cierre de cada año.
- **Impuesto a la renta diferido:** La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

4. TRANSICIÓN A NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA (NIIF)

4.1. Base de la transición a las NIIF

4.1.1 Aplicación de NIIF 1

De acuerdo a la Resolución No.08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías en noviembre del 2008, las compañías como Predial e Inversionista Lipidava S.A. que tienen activos

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

totales iguales o superiores a US\$4,000,000 al 31 de diciembre del 2007, deben preparar sus primeros estados financieros bajo NIIF en el 2011, por lo cual los estados financieros de la Compañía por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011 son los primeros estados financieros emitidos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Hasta el año terminado en el 2010 la Compañía emitía sus estados financieros según Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), por lo cual las cifras de los estados financieros del 2010 han sido reestructuradas para ser presentadas con los mismos criterios y principios del 2011.

La fecha de transición de la Compañía es el 1 de enero del 2010. La Compañía ha preparado su estado de situación financiera de apertura bajo NIIF a dicha fecha.

La NIIF 1, permite la aplicación de exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF, éstas no han sido utilizadas por la Compañía por no ser aplicables.

4.2. Conciliación entre NIIF y NEC

Las conciliaciones presentadas a continuación detallan la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF. La conciliación proporciona el impacto de la transición con los siguientes detalles:

- Conciliación del patrimonio al 1 de enero de 2011 y 31 de diciembre de 2010.
- Conciliación del estado de resultados integrales por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2010.

4.2.1 Conciliación del patrimonio

<u>Conceptos</u>	<u>31 de diciembre del 2010</u>	<u>1 de enero del 2010</u>
Total patrimonio neto según NEC	3,803,052	3,325,585
Reconocimiento de ingresos	a) 2,197,904	7,812,308
Reconocimiento de costos	a) (506,527)	(9,949,579)
Impuesto a la renta diferido	b) 233,739	(492,505)
Inversiones en asociada	c) (464,778)	-
Otros	(40,204)	-
Efecto de las NIIF en el año 2010	1,420,134	
Efecto de la transición a las NIIF al 1 de enero del 2010	(2,629,776)	(2,629,776)
Total patrimonio neto según NIIF	2,593,410	695,809

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

4.2.2 Conciliación del estado de resultados integrales

<u>Conceptos</u>	<u>Por el año terminado el 31 de diciembre del 2010</u>
Utilidad neta según NEC	<u>477,468</u>
Reconocimiento de ingresos	a) 2,197,904
Reconocimiento de costos	a) (506,527)
Impuesto a la renta diferido	b) 233,739
Inversiones en asociada	c) (464,778)
Otros	<u>(40,204)</u>
Efecto de la transición a las NIIF	<u>1,420,134</u>
Utilidad neta según NIIF	<u>1,897,602</u>

a) Reconocimiento de ingresos y costos

Corresponde al ajuste de los anticipos de clientes y obras en ejecución acumulados en el estado de situación financiera, debido a que las obras se contabilizaban bajo el método de obra terminada, método de contabilización aceptada por las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, pero no aplicable a las transacciones de la Compañía bajo las Normas Internacionales de Información Financiera. La corrección de la aplicación de este método generó una disminución neta en el patrimonio US\$2,137,271 al 1 de enero del 2010 y un incremento en los resultados del 2010 de US\$1,691,377.

b) Impuesto a la renta diferido

El ajuste conciliatorio de impuestos a la renta diferidos consiste en el reconocimiento de los impuestos diferidos originados por aquellos ajustes conciliatorios a las NIIF que crean diferencias temporales entre las bases financieras y tributarias de la Compañía. La variación de las diferencias temporales entre NEC, correspondientes básicamente a bases tributarias y NIIF generó un reconocimiento por impuestos diferidos pasivos por US\$492,505 al momento de la transición y un crédito en el estado de resultados integrales del año 2010 por US\$233,739, relacionado fundamentalmente con el registro de cuentas por cobrar relacionadas con el reconocimiento de ingresos descritos en el punto anterior.

c) Inversión en asociada

Para efecto de la primera adopción de las NIIF, la Compañía se acogió a la exención sobre inversiones en asociadas, registrando como costo atribuido de sus inversiones, el importe en libros a la fecha de transición. Bajo NEC era permitido el registro de las inversiones en asociadas bajo el método de participación en los estados financieros separados. Bajo NIIF las inversiones en asociadas se registran al

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

costo en los estados financieros separados. El efecto de este cambio generó una disminución en los resultados integrales del año 2010 por US\$464,778.

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

5.1 Factores de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable, riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en tratar de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La administración de riesgos está bajo la responsabilidad de los altos directivos de la Compañía.

a) Riesgo de mercado:

Por cada proyecto inmobiliario, se genera la captación de los clientes por las cuotas de entradas de viviendas, y se realiza la escritura de promesa de compraventa, con el ingreso de dinero anticipado, inicia la construcción del proyecto, y en la misma medida del avance de construcción de las unidades habitacionales.

Con el inicio de la ejecución del proyecto, se aseguran las compras de los materiales principales, para asegurar los costos en el mercado y con esto no sufrir algún impacto negativo en caso de alguna variación en precios, los rubros considerados importantes y críticos son: tuberías, relleno, acero estructural, hormigón, cemento, instalaciones eléctricas, instalaciones sanitarias y mano de obra.

Durante la ejecución de la obra, se debe hacer un seguimiento permanente a los costos de construcción, a su avance de obra, al flujo de caja y a la calidad de la obra, controlando todos estos aspectos se logra, en la mayoría de los casos, salvo situaciones extraordinarias, obtener un resultado acorde a las proyecciones iniciales.

b) Riesgo de crédito:

En el desarrollo del proyecto, la Compañía trabaja con los anticipo captados de los clientes en un flujo normal, y de existir algún retraso en la captación, ocasionado por la mora extrema de los clientes, se recurre a los bancos para obtener créditos que sustenten provisionalmente el déficit transitorio.

Los riesgos mayores sobre crédito, más bien se dan por los anticipos a proveedores que la Compañía entrega por trabajos sub-contratados. Existen ciertos casos de proveedores muy antiguos con una relación contractual y personal muy estrecha con la Compañía y sus altos directivos, además de la conocida

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

experiencia crediticia y/o respaldo financiero de sus representantes, que permite obviar la recepción de pólizas de seguro.

Existen deudas antiguas por cobrar que aún se están gestionando, que a pesar de tener más de un año vencidas, existe una posibilidad razonable de poderlas cobrar; sin embargo, se las provisiona como cuentas incobrables hasta agotar las últimas gestiones de cobranza, sean estas judiciales o extrajudiciales.

Los excedentes de efectivo que la Compañía genera de su gestión, son colocados en diferentes bancos privados que, además de generar seguridad, permitan obtener un mayor rendimiento financiero sobre el capital. Esta decisión depende de la reciprocidad que exijan los bancos, basados en la relación comercial que se tenga y los proyectos que la Compañía se encuentre realizando.

c) **Riesgo de liquidez:**

La Compañía fondea su operación, principalmente con la captación de los anticipos de clientes por cada proyecto que ejecuta. Se reciben anticipos y se avanza en la construcción de las unidades de vivienda, esto permite obtener liquidez para cubrir los costos directos e indirectos de cada trabajo. Además, las obras deben generar una contribución marginal que permita cubrir los gastos administrativos y generar una utilidad razonable.

Otra fuente de capital de trabajo que la Compañía tiene es su propia liquidez por excedentes de ejercicios anteriores y su patrimonio. En casos esporádicos, se obtienen créditos de corto plazo, tales como sobregiros diarios; o en ciertos casos créditos de mediano plazo para mitigar cualquier desfase en el flujo de caja de alguna obra en particular.

En el presente año se ha continuado desarrollando las etapas subsiguientes en el Proyecto Santa Inés en la Ciudad de Machala, las Etapas 3, 4, 5, 6 y 7, son las que actualmente siguen en ejecución y entrega.

A continuación se muestran los pasivos financieros vigentes al cierre de cada año, clasificados en función del vencimiento contractual pactado con terceros:

<u>Al 31 de diciembre del 2011</u>	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>	<u>Entre 2 y 5 años</u>
Préstamos con instituciones financieras y obligaciones fiduciarias	2,174,793	931,464	-
Cuentas por pagar a proveedores	229,112	-	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	4,212,154	-	-
Otras cuentas por pagar	137,222	-	-

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Al 31 de diciembre de 2010</u>	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>	<u>Entre 2 y 5 años</u>
Préstamos con instituciones financieras y obligaciones fiduciarias	1,798,895	1,179,274	-
Cuentas por pagar a proveedores	397,789	-	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	3,178,232	-	-
Otras cuentas por pagar	60,132	-	-

5.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital. Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2011 y 2010 fueron los siguientes:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Total deuda	8,794,994	7,145,194
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(123,291)	(1,071,293)
Deuda neta	8,671,703	6,073,901
Total patrimonio	1,432,907	2,593,410
Capital total	10,104,610	8,667,311
Ratio de apalancamiento	86 %	70 %

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

6. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

A continuación se presentan los valores libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	Al 31 de diciembre del 2011		Al 31 de diciembre del 2010		Al 1 de enero del 2010	
	Corriente US\$	No corriente US\$	Corriente US\$	No corriente US\$	Corriente US\$	No corriente US\$
Activos financieros medidos al costo						
Efectivo y equivalentes de efectivo	123,291	-	1,071,293	-	97,212	-
Activos financieros medidos al costo amortizado						
Cuentas por cobrar a clientes	1,211,161	-	1,722,626	-	2,029,148	-
Otras cuentas por cobrar	82,872	-	82,030	-	48,913	-
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	3,907,128	-	1,847,136	-	1,604,796	-
Total activos financieros	5,424,452	-	4,723,085	-	3,780,069	-
Pasivos financieros medidos al costo amortizado						
Sobregiros bancarios	64,786	-	-	-	-	-
Préstamos a instituciones financieras y obligaciones fiduciarias	2,174,793	931,464	1,798,895	1,179,274	1,614,901	1,574,802
Cuentas por pagar a proveedores	229,112	-	397,789	-	402,720	-
Otras cuentas por pagar	137,222	-	60,132	-	36,768	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	4,212,154	-	3,178,232	-	1,179,159	-
Total pasivos financieros	6,818,067	931,464	5,435,048	1,179,274	3,233,548	1,574,802

El valor en libros de cuentas por cobrar corrientes, efectivo y equivalente de efectivo y otros activos y pasivos financieros se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO, INVERSIONES TEMPORALES Y SOBREGIROS BANCARIOS

	31 de diciembre		1 de enero
	2011	2010	2010
Caja	100	100	100
Fondos rotativos	64,591	64,090	64,090
Bancos	58,600	153,534	33,022
Efectivo y equivalentes de efectivo	123,291	217,724	97,212
Inversiones temporales (1)	-	853,569	-
Sobregiros bancarios	(64,786)	-	-
Efectivo y equivalentes de efectivo, neto	58,505	1,071,293	97,212

- (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 documentos o depósitos a corto plazo.

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

10. OBRAS EN EJECUCIÓN

Al 31 de diciembre, el rubro comprende:

	<u>31 de diciembre</u>		<u>1 de enero</u>
	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2010</u>
Proyecto habitacional Santa Inés (1)			
Saldo al inicio del año	1,200,908	761,761	-
Adiciones	1,525,801	1,862,758	3,034,348
Casas entregadas (2)	<u>(1,675,751)</u>	<u>(1,423,611)</u>	<u>(2,272,587)</u>
Saldo al final del año	<u>1,050,958</u>	<u>1,200,908</u>	<u>761,761</u>

(1) Corresponde a los costos acumulados e incurridos en obras civiles que comprende la construcción de soluciones habitacionales en urbanizaciones propiedad de compañías y partes relacionadas bajo contratos de margen sobre costo.

(2) Registrado dentro del rubro Costos de operación en el Estado de resultados integrales.

11. DERECHOS FIDUCIARIOS

Al 31 de diciembre, el rubro comprende:

	<u>31 de diciembre</u>		<u>1 de enero</u>
	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2010</u>
Fideicomiso Mercantil de Garantía Lipidava (1)	59,659	412,187	-
Fideicomiso Mercantil de Administración de Flujos Lipidava (2)	<u>53,806</u>	<u>53,806</u>	<u>22,495</u>
	<u>113,465</u>	<u>465,993</u>	<u>22,495</u>

(1) 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 Tichig VIG-UNO resultado de la titularización de cartera generada por la venta de las unidades habitacionales de la urbanización denominada Caracol.

(2) 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

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

8. CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES

	<u>31 de diciembre</u>		<u>1 de enero</u>
	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2010</u>
Cartera en poder de terceros:			
Caracol (1)	612,291	868,959	907,923
Santa Inés (2)	598,870	853,667	1,078,225
Otros	-	-	43,000
	<u>1,211,161</u>	<u>1,722,626</u>	<u>2,029,148</u>

- (1) Corresponde a cartera de cuentas por cobrar originadas por la venta de unidades habitacionales del proyecto urbanístico Caracol, la cual fue entregada al "Fideicomiso Mercantil Titularización de Cartera Inmobiliaria Hipotecaria Tichig VIG-UNO con el propósito de que instrumente una titularización de cartera. La titularización está dividida en ocho series de distintos montos hasta alcanzar el monto autorizado de US\$1,020,000, valores que fueron empleados para el financiamiento del proyecto.
- (2) Corresponde a cartera de cuentas por cobrar originadas por la venta de unidades habitacionales del proyecto urbanístico Santa Inés, en la ciudad de Machala, esta cartera se originó por los créditos directos concedidos a los distintos propietarios de las viviendas.

A continuación se muestra un análisis de antigüedad de los saldos al cierre de cada ejercicio:

	<u>2011</u>	<u>31 de diciembre</u>	<u>2010</u>	<u>1 de enero</u>
				<u>2010</u>
Por vencer	32,906		46,802	55,130
Vencidas				
Hasta 60 días	63,689		90,585	106,704
61 a 90 días	95,534		135,878	160,055
91 a 360 días	382,137		543,510	840,222
Más de 360 días	636,895		905,851	1,067,037
	<u>1,211,161</u>		<u>1,722,626</u>	<u>2,229,148</u>

9. ANTICIPO A PROVEEDORES

	<u>31 de diciembre</u>		<u>1 de enero</u>
	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2010</u>
Barros Manuel	220,471	71,089	24,300
Ugarte Aguilar Fernando	151,239	151,239	-
Chum Bastidas Ernesto	-	-	23,696
Sicouret Olvera Víctor	81,500	81,500	-
Idrovo Valencia Ealtar	86,949	41,449	-
Otros menores	61,296	14,640	-
	<u>601,455</u>	<u>359,917</u>	<u>47,996</u>

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

ventas de las unidades habitacionales de la urbanización Santa Inés, 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 2011 mantienen saldos de capital de US\$513,718 (Dic-2010: US\$644,605 y Ene-2010: US\$1,015,702). Véase adicionalmente Nota 17 (1).

12. INVERSIONES EN ASOCIADAS

Composición:

	Porcentaje participación			Valor en libros			Actividad
	31 de diciembre		1 de enero	31 de diciembre		1 de enero	
	2011	2010	2010	2011	2010	2010	
Etinar S. A. (1)	39.64%	39.64%	39.64%	2,373,443	2,373,443	2,373,443	Constructora

- (1) Esta inversión está contabilizada al costo, debido a que la Compañía no participa significativamente en la dirección y control de la misma. Incluye además US\$291,467 de aportes entregados a esta compañía mediante la capitalización de deudas que mantenía Etinar con Lipidava y que se encuentra registrado o como un aporte para futura capitalización en el patrimonio de Etinar S.A.

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)**

13. PROPIEDADES DE INVERSION

	<u>Edificios</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Total</u>
Al 1 de enero del 2010			
Costo	641,244	266,026	907,270
Depreciación acumulada	-	-	-
Valor en libros al 1 de enero del 2010	<u>641,244</u>	<u>266,026</u>	<u>907,270</u>
Movimientos 2010			
Depreciación (1)	-	-	-
Valor en libros al 31 de diciembre del 2010	<u>641,244</u>	<u>266,026</u>	<u>907,270</u>
Al 31 de diciembre del 2010			
Costo	641,244	266,026	907,270
Depreciación acumulada	-	-	-
Valor en libros al 31 de diciembre del 2010	<u>641,244</u>	<u>266,026</u>	<u>907,270</u>
Movimientos 2011			
Depreciación (1)	<u>(64,123)</u>	-	<u>(64,123)</u>
Valor en libros al 31 de diciembre del 2011	<u>577,121</u>	<u>266,026</u>	<u>843,147</u>
Al 31 de diciembre del 2011			
Costo	641,244	266,026	907,270
Depreciación acumulada	<u>(64,123)</u>	-	<u>(64,123)</u>
Valor en libros al 31 de diciembre del 2011	<u>577,121</u>	<u>266,026</u>	<u>843,147</u>

- (1) La Compañía reconoció el cargo por depreciación del año 2010 en los resultados del año 2011. El efecto de este asunto no es significativo en los estados financieros tomados en su conjunto.

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

14. PRÉSTAMOS CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Institución	Tasa de interés anual				31 de diciembre		1 de enero	
	2011		2010		2011		2010	
	%	%	%	%				
<u>A corto plazo</u>								
Bonos Miduvi	(3)	-	-	-	836,000	-	-	-
Banco del Pacífico S.A.	(1)	5.00	5.00	8.95	721,000	900,000	900,000	220,000
					<u>1,557,000</u>	<u>900,000</u>	<u>900,000</u>	<u>220,000</u>
<u>A largo plazo</u>								
Banco del Pacífico S.A.	(1)	8.95	8.95	8.95 - 11.34	284,683	517,519	1,625,532	-
Banco Ecuatoriano de la Vivienda	(2)	4.89	4.89	-	611,912	663,656	1,625,532	-
					896,595	1,181,175	1,625,532	-
Menos - Porción corriente					(433,205)	(413,529)	(955,370)	-
					<u>463,390</u>	<u>767,646</u>	<u>670,162</u>	<u>-</u>

(1) Corresponde a créditos garantizado por hipotecas sobre bienes inmuebles de propiedad de los accionistas de la Compañía, estos créditos son empleados para financiar la construcción de las soluciones habitacionales.

(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.

(3) Corresponde a bonos otorgados por el Miduvi para invertirlos como cuota inicial para la construcción de viviendas, el valor por cuota inicial de bono es US\$5,000, y cada vez que se aplica, se procede a dar de baja del monto total otorgado, sobre estos valores. No devenga intereses, por cuanto es un aporte del Gobierno para las personas de escasos recursos con la necesidad de adquirir vivienda propia.

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

Los vencimientos anuales de las obligaciones bancarias no corrientes:

	31 de diciembre		1 de enero
	2011	2010	2010
<u>Años:</u>			
2011	-	-	232,836
2012	-	431,242	254,560
2013	463,390	336,404	182,766
	<u>463,390</u>	<u>767,646</u>	<u>670,162</u>

15. CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES

	31 de diciembre		1 de enero
	2011	2010	2010
<u>Obras:</u>			
Caracol	49,659	32,035	49,339
Solaris	-	14,691	15,291
Santa Inés 1era. etapa	5,897	-	49,994
Santa Inés 2da. etapa	346	246,812	288,096
Santa Inés de la 3era a la 7ma. Etapa	157,898	104,250	-
Santa Inés Administración y shopping	7,250	-	-
Otros menores	8,062	-	-
	<u>229,112</u>	<u>397,788</u>	<u>402,720</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 2012.

16. ANTICIPOS DE CLIENTES

	31 de diciembre		1 de enero
	2011	2010	2010
<u>Obras:</u>			
Santa Inés 1era. etapa	-	-	-
Santa Inés 2da. etapa	-	486,891	1,967,337
Santa Inés de la 3era. a la 7ma. Etapa	1,032,268	-	-
Otros	13,215	43,981	624
	<u>1,045,483</u>	<u>530,872</u>	<u>1,967,961</u>

Corresponde a los anticipos recibidos de los clientes por las obras que se relacionan principalmente con

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

soluciones habitacionales en la urbanización promocionada por la Compañía.

17. OBLIGACIONES FIDUCIARIAS

	<u>31 de diciembre</u>		<u>1 de enero</u>
	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2010</u>
Fideicom iso Mercantil Urbanización Caracol (1)	513,718	644,605	1,015,702
Fideicom iso Mercantil Titularización de Cartera Inmobiliaria Hipotecaria Tichig VIG-UNO (2)	<u>125,097</u>	<u>252,389</u>	<u>328,469</u>
	638,815	896,994	1,344,171
Menos porción corriente	<u>(170,741)</u>	<u>(485,366)</u>	<u>(439,531)</u>
	<u>468,074</u>	<u>411,628</u>	<u>904,640</u>

- (1) Corresponde a préstamos otorgados por este fideicomiso, 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 vencimiento en octubre del 2015.

18. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO Y OTROS IMPUESTOS

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Impuesto a la renta corriente	(29,881)	(31,259)
Impuesto a la renta diferido: Generación de impuesto por diferencias temporales	<u>225,850</u>	<u>233,739</u>
	<u>195,969</u>	<u>202,480</u>

a) Situación fiscal -

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada. Los años 2010 y 2011 inclusive están abiertos a fiscalización.

Conciliación contable - tributaria

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

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta y participación a los trabajadores	(1,356,472)	598,502 (1)
Menos - Participación de los trabajadores en las utilidades	-	(89,775)
Menos - Ingresos exentos (2)	-	(464,778)
Más - Gastos no deducibles (3)	37,256	11,224
	<u>(1,319,216)</u>	<u>55,173</u>
Pérdida / Utilidad tributaria	25%	25%
Tasa impositiva (Nota 2.8)	n.a.	13,793
Impuesto a la renta causado	29,881	31,259
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	29,881 (4)	31,259 (4)
Impuesto a la renta registrado en resultados del año	<u>29,881</u>	<u>31,259</u>

(1) Base NEC .

(2) Corresponde a los ingresos obtenidos por la participación de una asociada que se contabilizaban por el método de participación bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

(3) Corresponde principalmente a costos y gastos no sustentados por comprobantes de venta.

(4) En los años 2011 y 2010 la Compañía registró como impuesto a la renta el valor del anticipo mínimo.

n.a. No aplica.

b) Impuestos por recuperar

	<u>31 de diciembre</u>		<u>1 de enero</u>
	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2010</u>
Crédito tributario de impuesto a la renta	33,188	57,368	58,401
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	<u>1,033</u>	<u>1,033</u>	<u>1,033</u>
	<u>34,221</u>	<u>58,401</u>	<u>59,434</u>

c) Impuestos por pagar

	<u>31 de diciembre</u>		<u>1 de enero</u>
	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2010</u>
Impuesto a la renta por pagar	-	8,095	208
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	67,769	-	-
Impuesto al valor agregado	<u>8,985</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>8,985</u>	<u>8,095</u>	<u>208</u>

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

d) Impuesto a la renta diferido

El análisis de impuestos diferidos pasivos es el siguiente:

	<u>31 de diciembre</u>		<u>1 de enero</u>
	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2010</u>
Impuestos diferidos pasivos que se recuperará:			
Después de 12 meses	32,916	32,916	233,739
Dentro de 12 meses	-	225,850	258,766
	<u>32,916</u>	<u>258,766</u>	<u>492,505</u>

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 y 1 de enero del 2010, no existen diferencias temporales deducibles entre los saldos en libros de los activos y pasivos y su base fiscal que generen impuestos diferidos activos.

El movimiento de la cuenta impuesto a la renta diferido es el siguiente:

Saldo al 1 de enero de 2010	492,505
Crédito a resultados por impuesto diferido del año	<u>(233,739)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2010	258,766
Crédito a resultados por impuesto diferido del año	<u>(225,850)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2011	<u>32,916</u>

El impuesto diferido se origina principalmente por el ajuste de anticipo y obras en ejecución acumulados en el estado de situación, debido a que las obras se contabilizaban bajo el método de obra terminada, método de contabilización aceptada por las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, pero no aplicable a las transacciones de la Compañía bajo las Normas Internacionales de Información Financiera.

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

19. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de los principales saldos y transacciones realizadas durante el 2011 y 2010 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>31 de diciembre</u>		<u>1 de enero</u>
	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2010</u>
<u>Cuentas por cobrar - Corriente (1)</u>			
Etinar S.A.	1,053,855	953,855	917,752
José Macchiavello (4)	1,788,664	409,611	398,933
Vigerano S.A.	655,259	350,365	152,242
Bonanova S.A.	239,539	-	-
Megatrading S.A.	115,943	115,943	82,000
Maccalmeida S.A.	39,206	2,700	39,207
Dentra S.A.	11,402	11,402	11,402
Consortio Etinar-Fabricasa	2,576	2,576	2,576
Arrecife S.A.	684	684	684
	<u>3,907,128</u>	<u>1,847,136</u>	<u>1,604,796</u>
<u>Cuentas por pagar - Corriente</u>			
Etinar S.A. (2)	1,660,817	2,496,865	631,905
Construcorp Limited (3)	463,763	463,763	463,763
Megatrading	193,387	-	-
Bonanova S.A.	828,347	72,350	74,600
Maccalmeida S.A.	317,000	-	-
José Macchiavello	-	17,349	8,891
Terracota	373,776	-	-
Vigerano	243,010	-	-
Otros menores	132,054	127,905	-
	<u>4,212,154</u>	<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.
- (4) Incluye US\$1,375,000 por concepto de aporte inicial para un nuevo proyecto en el sector de la vía a Samborondón.

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

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>Servicios especializados</u>		
Bonanova S.A.	123,315	136,603
Megatrading S.A.	44,321	35,710
Vigerano S.A.	<u>35,988</u>	<u>45,870</u>
	<u>203,624</u>	<u>218,183</u>
<u>Reembolso de gastos</u>		
Bonanova S.A.	148,013	242,330
Megatrading S.A.	56,405	60,324
Vigerano S.A.	<u>5,524</u>	<u>2,009</u>
	<u>209,942</u>	<u>304,663</u>

20. PROVISIONES

Composición y movimiento:

	<u>Saldos</u> al inicio	<u>Incrementos</u>	<u>Pagos y/o</u> utilizaciones	<u>Saldos</u> al final
<u>Año 2011</u>				
Beneficios sociales a empleados (2)	118,884	4,369	(18,785)	104,468
Impuestos por pagar	8,095	76,754	(8,095)	76,754
<u>Año 2010</u>				
Beneficios sociales a empleados (2)	6,987	89,775 (1)	22,122	118,884
Impuestos por pagar	208	31,259	(23,372)	8,095

- (1) Corresponde a la participación de los trabajadores en las utilidades de los años 2010 y 2009.
- (2) Comprende décimos tercer y cuarto sueldos, vacaciones y participación de los trabajadores en las utilidades pendientes de pago.

21. CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2011 y 2010 y el 1 de enero del 2010 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 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

22. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Sueldos y beneficios sociales	16,378	8,243
Honorarios profesionales	9,617	13,077
Mantenimiento	3,706	1,940
Suministros y materiales	6,752	10,967
Gastos de gestión	17,630	29,109
Servicios básicos	3,131	4,011
Impuestos y contribuciones	41,483	84,619
Depreciación de propiedades de inversión	64,124	-
	<u>162,821</u>	<u>151,966</u>

23. GASTOS E INGRESOS FINANCIEROS

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>Gastos financieros</u>		
Gastos bancarios	161,191	199,576
Otros	-	45,299
	<u>161,191</u>	<u>244,875</u>
 <u>Ingresos financieros</u>		
Intereses ganados sobre cartera	127,683	439,799
	<u>127,683</u>	<u>439,799</u>

24. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de emisión de estos estados financieros 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.