



**EUGENIO RODRIGUEZ MITE**  
ASESOR FINANCIERO - AUDITOR INDEPENDIENTE  
GUAYAQUIL - ECUADOR

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

**A LOS ACCIONISTAS DE  
PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.**

He auditado el balance general adjunto de PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A. al 31 de diciembre del 2003 y los correspondientes estados de resultados, de evolución patrimonial y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Dichos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en mi auditoría.

La auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Dichas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la Administración de la Compañía, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Considero que la auditoría provee una base razonable para mi opinión.

En mi opinión, los referidos estados financieros, descritos 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 2003, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con prácticas y principios de contabilidad generalmente aceptadas en el Ecuador.

EUGENIO RODRIGUEZ MITE  
ING. COM. Y C.P.A.  
SC-RNAE 200 - RN 10754  
JUNIO 9 del 2004

**PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A**  
**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003**  
**EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.**

<b>ACTIVOS</b>	
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>	
CAJA Y BANCOS	2,728
INVERSIONES	56,428
CUENTAS POR COBRAR	632,651
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	18,209
INVENTARIOS – TERRENOS	95,978
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	<u>186,334</u>
<b>TOTAL DE ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>992,328</b>
COSTO DE CONSTRUCCIÓN-PROYECTO EL CARACOL	1,561,991
PROPIEDADES Y EQUIPOS	693,609
CUENTA POR COBRAR A ACCIONISTA	<u>63,336</u>
<b>TOTAL DE ACTIVOS FIJOS</b>	<b>2,318,936</b>
	<hr/>
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>	<b>3,311,264</b>
	<hr/> <hr/>
<b>PASIVOS</b>	
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>	
OBLIGACIONES BANCARIAS	1,424,663
CUENTAS POR PAGAR A RELACIONADAS	418,284
GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR	<u>8,577</u>
<b>TOTAL DE PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>1,851,524</b>
<b>PASIVOS A LARGO PLAZO</b>	
OBLIGACIONES BANCARIAS	540,000
OTROS	<u>4,153</u>
<b>TOTAL DE PASIVOS A LARGO PLAZO</b>	<b>544,153</b>
	<hr/>
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>	<b>2,395,677</b>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>	
CAPITAL SOCIAL	7,400
RESERVAS DE CAPITAL	899,138
RESERVA LEGAL	1,440
RESULTADOS ACUMULADOS	409
UTILIDAD DEL PRESENTE EJERCICIO	<u>7,200</u>
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>	<b>915,587</b>
	<hr/>
<b>TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>	<b>3,311,264</b>
	<hr/> <hr/>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

**PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003**  
**EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.**

INGRESOS POR HONORARIOS, PRINCIPALMENTE EN ASESORIA A COMPAÑÍA RELACIONADA	<b>71,231</b>
<b>GASTOS</b>	
<b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN</b>	
SUELDOS BENEFICIOS SOCIALES	5,221
HONORARIOS	4,000
LUZ, AGUA Y TELÉFONO	699
DEPRECIACIÓN	14,403
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	20,126
MANTENIMIENTO DE EDIFICIOS	1,989
MANTENIMIENTO DE VEHÍCULO	2,742
OTROS	<u>14,593</u>
<b>TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>	<b>63,773</b>
<b>OTROS EGRESOS</b>	
GASTOS FINANCIEROS	<u>258</u>
<b>TOTAL EGRESOS</b>	<b>64,031</b>
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	<u><u>7,200</u></u>

**LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.**  
**ESTADO DE EVOLUCIÓN PATRIMONIAL**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003**  
**EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A**

	Capital Social	Reserva de Capital	Reserva Legal	Resultados Acumulados	Utilidad del Ejercicio	Total del Patrimonio
SALDOS AL 31-12-2002	7.400	899.138	1.391	709	-	908.638
TRANSFERENCIAS			49	-49		0
DIVIDENDOS PAGADOS				-251		-251
UTILIDAD DEL EJERCICIO					7.200	7.200
<b>SALDOS AL 31-12-2003</b>	<b><u>7.400</u></b>	<b><u>899.138</u></b>	<b><u>1.440</u></b>	<b><u>409</u></b>	<b><u>7.200</u></b>	<b><u>915.587</u></b>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTES DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

**PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003**  
**EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.**

<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES (UTILIZADOS) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	
INCREMENTO EN LOS COSTOS DE CONSTRUCCIÓN	(1,632,414)
EFECTIVO RECIBIDO	909,229
INTERESES PAGADOS	(258)
OTROS INGRESOS	<u>69,431</u>
<b>EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>(654,012)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	
ADQUISICIÓN DE PROPIEDADES	(37,000)
<b>EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>(37,000)</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	
AUMENTO EN DOCUMENTOS POR PAGAR A BANCOS	1,424,663
AUMENTO EN OTROS PRÉSTAMOS POR PAGAR	417,384
DISMINUCION DE OBLIGACIONES A LARGO PLAZO	(1,368,591)
AUMENTO EN INVERSIONES A CORTO PLAZO	(55,510)
DIVIDENDOS EN EFECTIVO PAGADOS A ACCIONISTAS	(251)
<b>EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<u>417,695</u>
<b>EFEECTO DE LAS VARIACIONES DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</b>	
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:</b>	
DISMINUCIÓN NETA DURANTE EL AÑO	(273,317)
SALDO AL INICIO DEL AÑO	<u>276,045</u>
<b>SALDO AL FINAL DEL AÑO</b>	<u><u>2,728</u></u>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

**PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003**  
**EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.**

**RECONCILIACIÓN DEL RESULTADO NETO DEL AÑO CON  
EL EFECTIVO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES  
DE OPERACIÓN**

<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	<b>7,200</b>
	-----
<b>AJUSTES PARA RECONCILIAR EL RESULTADO DEL AÑO CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	
<b>DEPRECIACIÓN DE PROPIEDADES</b>	<b>14,403</b>
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:</b>	
<b>CUENTAS POR COBRAR</b>	<b>(532,159)</b>
<b>INVENTARIOS</b>	<b>976,421</b>
<b>OTRAS CUENTAS POR COBRAR</b>	<b>169,050</b>
<b>OTROS ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>(150,083)</b>
<b>CUENTAS POR COBRAR - LARGO PLAZO</b>	<b>(1,102,055)</b>
<b>CUENTAS POR PAGAR</b>	<b>(39,287)</b>
<b>GASTOS ACUMULADOS</b>	<b>2,498</b>
<b>TOTAL AJUSTES</b>	<b>(661,212)</b>
	-----
<b>EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>(654,012)</b>
	=====

**LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

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

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.**

#### **1.- OBJETIVOS Y OPERACIONES DE LA COMPAÑÍA**

La Compañía PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A. fue constituida el 13 de Octubre de 1987 en la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador.- La Compañía tiene por objeto dedicarse a la adquisición compra, venta, arrendamiento y explotación de bienes inmuebles urbanos y rústicos, así como la promoción de construcciones de toda índole y de propiedades horizontales. Para cumplir con sus finalidades la compañía podrá ser promotora, representante o comisionista, celebrar toda clase de actos y contratos y/o contraer toda clase de obligaciones cualquiera que sea su cuantía o naturaleza, siempre que sean permitidos por las leyes y tengan relación con su objeto.

Si bien el proceso de dolarización incorpora el dólar de los Estados Unidos de América como una moneda estable, la variación en los índices de precios al consumidor (Véase Nota 3) en la República del Ecuador, ha tenido como efecto incrementar ciertos importes incluidos en los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2003. Por lo tanto, el análisis de los estados financieros debe hacerse considerando tal circunstancia.

#### **2.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

Las políticas contables de la Compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador (FNCE) y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas están basadas en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y determinadas prácticas emitidas por la misma Superintendencia, las cuales requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se resumen las principales políticas y prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

#### **RECONOCIMIENTO DE INGRESOS Y GASTOS DEL CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN PROYECTO EL CARACOL APLICANDO EL METODO DE CONTRATO TERMINADO**

Actualmente la Compañía está operando con un solo contrato de construcción, el mismo que se inició en Octubre del 2002.

Lipidava, ha desarrollado una urbanización denominada, EL CARACOL en la que se están edificando y se edificarán de acuerdo a las fechas del proyecto, viviendas de interés social, que cuenta con los servicios básicos de red interior de agua, conectada a la red de servicios públicos de agua potable, aguas lluvias, aguas servidas, redes eléctricas de baja

y alta tensión, red telefónica y red de alumbrado público. Además, calles pavimentadas, cerramiento perimetral, aceras y bordillos y zonas destinadas para áreas verdes.

La Compañía ha firmado contratos en Escritura Pública de Promesa de Compra-Venta, con sus clientes, a precios relativamente fijos.- Por lo expuesto la Administración ha decidido aplicar en la contabilidad de la Compañía, el Método del Contrato Terminado.

El ingreso de los contratos de construcción de precio fijo es reconocido sobre el Método del Contrato Terminado, cuando el resultado del avance de un contrato de construcción no puede ser estimado confiablemente durante el proceso de construcción, en estos casos los ingresos del contrato y los costos asociados pueden ser reconocidos como ingresos y gastos respectivamente, a la terminación del contrato.

El monto del contrato terminado registra ingresos solamente al terminarse el contrato, o por lo menos al terminarse esencialmente. El contrato se considera esencialmente terminado cuando los costos restantes a incurrirse son insignificantes.- Mayor información en la nota 8

#### **CAJA Y SUS EQUIVALENTES**

Representan el dinero en efectivo, saldos en bancos y las inversiones a corto plazo, valores de libre disposición por parte de la Compañía.

#### **VALUACIÓN DE INVENTARIOS - TERRENOS**

Los terrenos se consideran inventarios por cuanto corresponden a bienes raíces disponibles para la venta; ver nota 6.- Los mismos que están registrados en una base que se asemeja al costo.

#### **VALUACIÓN DE PROPIEDADES Y EQUIPOS**

Las propiedades y vehículos están registradas en una base que se asemeja al costo histórico.- El costo de reparación y mantenimiento, incluyendo la reposición de partidas menores, se cargan a los resultados del año a medida en que se incurrir. Las provisiones para depreciación se cargan a los resultados del año.

El costo de edificios y vehículos, se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 20 para edificios y 5 para vehículos.

### **3.- INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR**

El siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación anual en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos.

<u>Año Terminado</u> <u>Diciembre 31</u>	<u>Variación</u> <u>Porcentual</u>
2000	91.00
2001	22.00
2002	9.50
2003	6.07

#### 4.- INVERSIONES A CORTO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2003 las Inversiones a Corto Plazo consistían en:

CERTIFICADO DE DEPOSITO BANCO DE MACHALA Con vencimiento en Marzo 16 del 2004 al 5,5% de interés anual	37,951
OTRAS	<u>18,477</u>
	<u><u>56,428</u></u>

#### 5.- CUENTAS POR COBRAR-ANTICIPOS

Al 31 de diciembre del 2003 las Cuentas por Cobrar correspondían a anticipos a proveedores de bienes y servicios relacionados con El Proyecto El Caracol :

PREHORSA	154,423
INESA	150,000
PEDRO VERDUGA	111,243
AGI ELECTRICA	65,000
VIPRESA	45,339
EQUIPOS Y TRANSPORTES EQUITRANSA	36,242
OTRAS	<u>70,404</u>
	<u><u>632,651</u></u>

La Administración considera que en los referidos anticipos, se liquidaran con la entrega respectiva de los bienes y servicios acordados con dichos proveedores y por tanto, no existen problemas de posibles cuentas incobrables, no es necesario ninguna provisión.- Cabe indicar que el Auditor Externo analizó la razonabilidad de la recuperación de los referidos acuerdos y anticipos.

#### 6.- INVENTARIOS - TERRENOS

Al 31 de diciembre del 2003 Los Inventarios consistían en terrenos disponibles para la venta :

TERRENOS PROYECTO EL CARACOL	32,762
HACIENDA CERECITAS	31,814
GUAYAQUIL TENIS CLUB	17,988
LOS LAGOS	11,052
OTROS	<u>2,362</u>
	<u><u>95,978</u></u>

## 7.- OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre del 2003, los Otros Activos incluyen, principalmente US \$ 185,000 , por concepto de IVA, impuesto que la Compañía tiene pendiente de transferir al costo del proyecto "El Caracol".

## 8.- COSTO DE CONSTRUCCIÓN - PROYECTO EL CARACOL

Al 31 de diciembre del 2003, los Costos de Construcción, correspondían al único proyecto de construcción que, actualmente, opera la Compañía, denominado EL CARACOL, estos costos que se habían incurrido, se encontraban distribuidos o asignados en las siguientes etapas.

ETAPA I	755,915
ETAPA II	379,216
ETAPA III	260,508
ETAPA IV	165,300
ETAPA V - VI	<u>1,052</u>
	<u><u>1,561,991</u></u>

Lipidava S.A., es propietaria de un inmueble consistente en un lote de terreno signado como numero uno, situado en la manzana numero 001 de la Lotización Inmaconsa, ubicada a la altura del kilómetro 12 y medio de la carretera Guayaquil- Daule, del cantón Guayaquil, Provincia del Guayas, identificado en el catastro municipal con el código numero 48-001-0 01 con una superficie total de 88.963,26 m2.

Este inmueble lo adquirió del fideicomiso mercantil de garantía denominado M/03/006/2001 SAN COLOMBANO, según escritura publica otorgada ante el notario Trigésimo del cantón guayaquil , abogado Nelson Javier Torres Carrillo, el 18 de diciembre del 2001, inscrita en el registro de la propiedad del cantón guayaquil el 27 de diciembre del 2001.

Lipidava, en el referido inmueble, ha desarrollado una urbanización denominada EL CARACOL, en la que se están edificando y se edificarán de acuerdo a las fechas del proyecto , viviendas de interés social, que cuenta con los servicios básicos de red interior de agua , conectada a la red de servicios públicos de agua potable, aguas lluvias , aguas servidas, redes eléctricas de baja y alta tensión, red telefónica y red de alumbrado publico. Además, calles pavimentadas, cerramiento perimetral, aceras y bordillos y zonas destinadas para áreas verdes.

La Edificación de las viviendas será de las características siguientes: 2 dormitorios, un baño, sala comedor, cocina abierta y porche cubierto , en estructura de hormigón armado, paredes de bloque, piso de hormigón simple, puertas exteriores metálicas, puerta del baño de madera, ventanas de aluminio con vidrio color natural, mesón de cocina hormigón simple, lavadero de cocina con un pozo de hierro esmaltado, piezas sanitarias de marca Edesa o FV, instalaciones sanitarias, instalaciones eléctricas y escalera metálica. No se incluye losetas de closet, puertas de closet, puertas de dormitorios y muebles de cocina.

El proyecto comprende 7 etapas; área vendible 57.224,80m<sup>2</sup> (64.32%) Área cedida al municipio 31.738,46 m<sup>2</sup> (35,68%): Etapa I. 69 villas; Etapa II 122 villaS, Etapa III 78 villas, Etapa IV 97 villas, Etapa V 126 villas, Etapa VI 93 villas, Etapa VII 96 villas.

Se establecen los siguientes plazos generales, a partir de la suscripción del testimonio de la escritura publica de promesa de compra-venta, con cada uno de los clientes.

- A.- Para la ejecución de planos obras de infraestructura en el solar donde se edificara la vivienda 12 meses;
- B.- Para la construcción de la villa el plazo de 4 meses
- C.- Para la celebración de la correspondiente escritura de compra venta 3 meses, después que el cliente haya pagado la totalidad del precio.

La modalidad de venta puede ser al contado o a crédito, con financiación directa.- En estos casos la Compañía tiene planes para financiar a sus clientes o a futuros clientes hasta por 10 años.

Cabe indicar que en el costo de construcción se incluyen un total de US \$ 397,364 de intereses por las obligaciones bancarias existentes con el Banco Bolivariano.- Al 31 de Diciembre del 2003, las obligaciones con el Banco Bolivariano, descritas en las notas 10 y 13 a estos estados financieros, están garantizadas con hipoteca abierta sobre los mismos terrenos donde se construye la urbanización EL CARACOL.- Adicionalmente existe garantía solidaria del principal accionista y de una compañía relacionada.

Al 31 de Diciembre del 2003 la compañía había incurrido en costos de construcción de US\$ 1,561,991 neto de anticipos de clientes que corresponden a la entrega de dinero por parte de estos, los mismos que han firmado promesas de compra-venta de alícuotas del terreno donde se levanta el proyecto de viviendas de interés social denominado EL CARACOL, a dicha fecha, los clientes habían abonado a los referidos contratos US\$ 1,857,909

## 9.- PROPIEDADES Y EQUIPOS

Los saldos de las Propiedades y Equipos, al 31 de diciembre del 2003 y las transacciones durante el año, consistían en:

	SALDOS AL 31/12/2002	ADICIONES	SALDO AL 31/12/2003
<b>EDIFICIOS-DEPARTAMENTOS</b>			
PENHOUSE EDIFICIO MILENIUM	615,000	0	615,000
ALTAMIRA	34,804	0	34,804
LOS LAGOS	<u>16,268</u>	<u>0</u>	<u>16,267</u>
	<b>666,072</b>	<b>0</b>	<b>666,072</b>
VEHÍCULOS	<u>45,373</u>	<u>37,000</u>	<u>82,373</u>
<b>TOTAL COSTO</b>	<b>711,445</b>	<b>37,000</b>	<b>748,445</b>
<b>DEPRECIACIÓN ACUMULADA</b>	<b>(40,433)</b>	<b>(14,403)</b>	<b>(54,836)</b>
	<u>671,012</u>	<u>22,597</u>	<u>693,609</u>

## 10- OBLIGACIONES BANCARIAS A CORTO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2003 las Obligaciones Bancarias con el Banco Bolivariano consistían en:

OPERACION TIPO	FECHA DE NUMERO CONCESION	FECHA DE VENCIMIENTO	% INTERES ANUAL	VALOR	
DOCUMENTO DESC. DE INVERSIONES	17121	10-Abr-03	09/04/2004	9.50	22,743
DOCUMENTO DESC. DE INVERSIONES	17151	14-Abr-03	13/04/2004	9.50	42,000
DOCUMENTO DESC. DE INVERSIONES	18351	11-Jun-03	10/06/2004	9.50	42,000
HIPOTECARIO COMUN	43359	13-Jun-03	09-Feb-04	12,00%	204,000
HIPOTECARIO COMUN	27501	14-Ene-02	15-Ene-04	14,00%	204,000
HIPOTECARIO COMUN	27501	14-Ene-02	15-Jun-04	14,00%	612,000
HIPOTECARIO COMUN	35036	06-Sep-02	02-Mar-04	12,00%	100,000
HIPOTECARIO COMUN	35036	06-Sep-02	02-Sep-04	12,00%	100,000
HIPOTECARIO COMUN	35036	06-Sep-02	02-Sep-04	12,00%	37,920
HIPOTECARIO COMUN	43196	09-Jun-02	23-Nov-04	12,00%	60,000
					<u>1,424,663</u>

## 11- CUENTAS POR PAGAR A RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2003 las Cuentas por Pagar a Compañías Relacionadas consistían en:

ESTUDIO TÉCNICO INGENIERÍA Y ARQUITECTURA, ETINAR S.A.	218,254
SOSICORP S.A.	<u>200,031</u>
	<u>418,284</u>

Estas Cuentas por Pagar se originan por la entrega de fondos en forma directa de las compañías relacionadas o por pago a proveedores varios por cuenta de Predial Inversionista Lipidava S.A. no generan intereses.- La Administración cancelará dichas cuentas durante el año 2004

## 12- GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre del 2003 el movimiento y los saldos de los Gastos Acumulados por pagar consistían en:

	<b>SALDOS AL 31-12-2002</b>	<b>INCREMENTO (DISMINUCIÓN)</b>	<b>SALDOS AL 31-12-2003</b>
BENEFICIOS SOCIALES	419	295	714
IMPUESTOS	5,607	2,195	7,802
I.E.S.S POR PAGAR	54	7	61
	<u>6,079</u>	<u>2,498</u>	<u>8,577</u>

## 13- OBLIGACIONES BANCARIAS A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2003 las Obligaciones Bancarias a Largo Plazo con el Banco Bolivariano consistían en:

<b>OPERACION TIPO</b>	<b>FECHA DE NUMERO CONCESION</b>	<b>FECHA DE VENCIMIENTO</b>	<b>% INTERES ANUAL</b>	<b>VALOR</b>
HIPOTECARIO COMUN	35036 06-Sep-02	02-Sep-05	12,00%	100,000
HIPOTECARIO COMUN	35036 06-Sep-02	02-Mar-06	12,00%	100,000
HIPOTECARIO COMUN	35036 06-Sep-02	02-Sep-06	12,00%	100,000
HIPOTECARIO COMUN	43196 09-Jun-03	16-May-06	12,00%	60,000
HIPOTECARIO COMUN	43196 09-Jun-03	22-May-05	12,00%	60,000
HIPOTECARIO COMUN	43196 09-Jun-03	17-Nov-05	12,00%	60,000
HIPOTECARIO COMUN	43196 09-Jun-02	14-Nov-06	12,00%	60,000
				<u>540,000</u> =====

## 14.- CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre del 2003 el Capital Social de La Compañía ascendió a US \$ 7,400 correspondientes a 185.004 acciones ordinarias de US \$ 0.04 cada una.

## 15.- RESERVA DE CAPITAL

Incluye los valores de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria transferidos al 31 de marzo del 2000. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no está disponible para el pago de dividendos en efectivo

#### 16.- RESERVA LEGAL

De conformidad con la Ley General de Compañías, de la utilidad anual debe segregarse al cierre de cada ejercicio, una cantidad no menor al 10 % como Fondo de Reserva Legal hasta que la misma sea igual al 50 % del Capital Social.- La Reserva Legal no está disponible para ser repartida a los Accionistas, puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

#### 17.- NORMAS SOBRE PROPIEDAD INTELECTUAL Y DERECHOS DE AUTOR

La Compañía, durante el año 2003, no realizó ninguna transacción en relación a las Normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor y por tanto no aplicó las mismas.- El auditor externo verificó la no existencia de las referidas transacciones.

#### 18- PARTICIPACIÓN DE LAS UTILIDADES A TRABAJADORES

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades anuales de la Compañía en un 15 % de la utilidad del ejercicio.- El movimiento del 2003 de la provisión para participación de trabajadores fue como sigue:

SALDOS AL COMIENZO DEL AÑO	0
PROVISIÓN DEL AÑO 2003	1,119
PAGOS EFECTUADOS	<u>0</u>
VALOR PAGADO EN EL 2004	<u>1,119</u>

#### 19.- IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, para el año 2003, la provisión para el impuesto a la renta se calcula a la tarifa del 25 % sobre las utilidades sujetas a distribución y del 15 % sobre las utilidades sujetas a capitalización. Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna. Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

UTILIDAD SEGÚN ESTADOS FINANCIEROS	7,200
( - ) 15 % PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES	(1,119)
AMORTIZACIÓN DE PERDIDAS TRIBUTARIAS	(0)
( + ) GASTOS NO DEDUCIBLES	258
INGRESOS EXENTOS	<u>(0)</u>
UTILIDAD GRAVABLE	<u>6,339</u>
<b>25 % DE IMPUESTO A LA RENTA LIQUIDADO Y PAGADO EN EL 2004</b>	<b><u>1,585</u></b>