



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

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

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 JUNTO CON EL  
INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

**CONTENIDO**

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE  
ESTADOS FINANCIEROS Y SUS RESPECTIVAS NOTAS

BALANCE GENERAL  
ESTADO DE RESULTADOS  
ESTADO DE EVOLUCION PATRIMONIAL  
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO





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

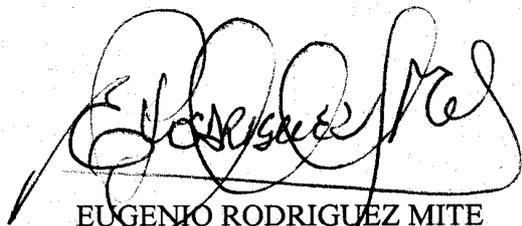
**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

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

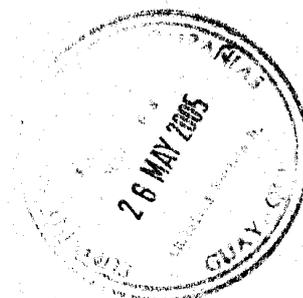
He auditado el balance general adjunto de PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A. al 31 de diciembre del 2004 y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Dichos estados financieros son responsabilidad 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 primer párrafo, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A. al 31 de diciembre del 2004, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios y prácticas de contabilidad generalmente aceptadas en el Ecuador.



EUGENIO RODRIGUEZ MITE  
ING. COM. Y C.P.A.  
SC-RNAE 200 - RN 10754  
ABRIL 4 del 2005



**PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A**  
**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004**  
**EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.**

<b>ACTIVOS</b>	
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>	
CAJA Y BANCOS	67,008
INVERSIONES	28,178
ANTICIPOS A PROVEEDORES	1,056,021
INVENTARIOS-INMUEBLES	104,439
COSTO DE CONSTRUCCIÓN-PROYECTO EL CARACOL	1,927,692
CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS	18,490
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	<u>22,215</u>
<b>TOTAL DE ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>3,224,043</b>
PROPIEDADES Y EQUIPOS	27,133
INVERSIONES EN INMUEBLES	641,245
DERECHOS FIDUCIARIOS Y OTROS	4,918
	<u>          </u>
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>	<b><u><u>3,897,339</u></u></b>
<b>PASIVOS</b>	
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>	
PORCION CORRIENTE DE LAS OBLIGACIONES BANCARIAS	452,393
OBLIGACIONES BANCARIAS	258,135
CUENTAS POR PAGAR	220,237
CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS	386,490
GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR	<u>10,978</u>
<b>TOTAL DE PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>1,328,233</b>
OBLIGACIONES BANCARIAS A LARGO PLAZO	1,597,021
CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS	54,707
	<u>          </u>
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>	<b>2,979,961</b>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>	
CAPITAL SOCIAL	7,400
RESERVA DE CAPITAL	899,139
RESERVA LEGAL	2,339
RESULTADOS ACUMULADOS	4,456
UTILIDAD DESPUÉS DE LA TRANSFERENCIA A RESERVA LEGAL	<u>4,044</u>
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>	<b>917,378</b>
	<u>          </u>
<b>TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>	<b><u><u>3,897,339</u></u></b>

**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 2004**  
**EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.**

**INGRESOS**

HONORARIOS, PRINCIPALMENTE EN ASESORIA A COMPAÑÍA RELACIONADA	<b>55,052</b>
---	---------------

**GASTOS**

<b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN</b>	
SUELDOS Y BENEFICIOS SOCIALES	9,407
HONORARIOS	4,240
SUMINISTROS Y MATERIALES	17,894
LUZ, AGUA Y TELÉFONO	625
DEPRECIACIONES	6,204
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	3,403
MANTENIMIENTO DE VEHÍCULO	1,102
OTROS	<u>4,705</u>

<b>TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>	<b>47,580</b>
-------------------------------------	---------------

<b>UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES</b>	<b>7,472</b>
--	--------------

PARTICIPACION DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES	<u>1,121</u>
---	--------------

<b>UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>6,351</b>
---	--------------

IMPUESTO A LA RENTA	<u>1,858</u>
---------------------	--------------

<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	<b>4,493</b>
-------------------------------	--------------

TRANSFERENCIA A RESERVA LEGAL	<u>449</u>
-------------------------------	------------

<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO DESPUÉS DE LA TRANSFERENCIA</b>	<b><u><u>4,044</u></u></b>
---	----------------------------

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

**PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.**  
**ESTADO DE EVOLUCION PATRIMONIAL**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004**  
**EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.**

	<b>Capital Social</b>	<b>Reserva de Capital</b>	<b>Reserva Legal</b>	<b>Resultados Acumulados</b>	<b>Utilidad del Ejercicio</b>	<b>Total del Patrimonio</b>
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003</b>	7.400	899.139	1.440	7.609		915.588
TRANSFERENCIA A RESERVA LEGAL DEL EJERCICIO 2003			450	-450		0
15 % PARTICIPACION A TRABAJADORES DEL 2003				-1.119		-1.119
25 % IMPUESTO A LA RENTA 2003				-1.584		-1.584
UTILIDAD DEL EJERCICIO 2004					4.493	4.493
TRANSFERENCIA A RESERVA LEGAL DEL EJERCICIO 2004			449		-449	
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004</b>	<u>7.400</u>	<u>899.139</u>	<u>2.339</u>	<u>4.456</u>	<u>4.044</u>	<u>917.378</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 2004**  
**EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.**

<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES (UTILIZADOS) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	
INCREMENTO EN LOS COSTOS DE CONSTRUCCIÓN	(2,647,074)
EFECTIVO RECIBIDO	687,703
PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES	(1,121)
IMPUESTO A LA RENTA DEL EJERCICIO	<u>(1,858)</u>
<b>EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>(1,962,350)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	
TRANSFERENCIA DE PROPIEDADES	660,272
INCREMENTO DE OTROS ACTIVOS	1,620,409
INCREMENTO DE INVERSIONES	<u>(641,245)</u>
<b>EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>1,639,436</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	
DISMINUCIÓN EN DOCUMENTOS POR PAGAR A BANCOS	(1,166,528)
DISMINUCIÓN EN OTROS PRÉSTAMOS POR PAGAR	(31,794)
AUMENTO DE OBLIGACIONES A LARGO PLAZO	1,559,968
DISMINUCIÓN EN INVERSIONES A CORTO PLAZO	28,250
OTROS	<u>(2,702)</u>
<b>EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>387,194</b>
<b>EFEECTO DE LAS VARIACIONES DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</b>	
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:</b>	
DISMINUCIÓN NETA DURANTE EL AÑO	64,280
SALDO AL INICIO DEL AÑO	<u>2,728</u>
<b>SALDO AL FINAL DEL AÑO</b>	<b><u><u>67,008</u></u></b>

**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 2004**  
**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>4,044</b>
	-----
<b>AJUSTES PARA RECONCILIAR EL RESULTADO DEL AÑO CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	
DEPRECIACIÓN DE PROPIEDADES	6,204
TRANSFERENCIA A RESERVA LEGAL	449
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:</b>	
CUENTAS POR COBRAR	632,651
INVENTARIOS	(8,461)
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	18,209
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	(2,838,084)
CUENTAS POR PAGAR	220,237
GASTOS ACUMULADOS	<u>2,401</u>
<b>TOTAL AJUSTES</b>	<b>(1,966,394)</b>
	-----
<b>EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>(1,962,350)</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 2004 EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.**

### **OBJETIVOS Y OPERACIONES DE LA COMPAÑÍA**

#### **1.- OBJETIVOS**

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 incorporó el dólar de los Estados Unidos de América como una moneda estable, la variación en los índices de precios al consumidor (Nota 4) 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 2004. Por lo tanto, el análisis de los estados financieros debe hacerse considerando tal circunstancia.

#### **2.- OPERACIONES.- PROYECTO URBANIZACION EL CARACOL**

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 1/2 de la carretera Guayaquil-Daule, del cantón Guayaquil, Provincia del Guayas, identificado en el catastro municipal con el código número 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 S.A., en el referido inmueble, desde octubre del 2002 se encuentra desarrollando un solo proyecto que consiste en la urbanización denominada EL CARACOL, se están edificando y se edificarán de acuerdo a los planes y cronogramas del proyecto, viviendas de interés social, que cuentan con los servicios básicos de red interior de agua, conectadas 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.

La Compañía ha firmado desde noviembre del 2002 mediante Escritura Pública, contratos de Promesas de Compraventa, con cada uno de sus clientes, a precios relativamente fijos.- A la fecha del informe del auditor externo, la compañía ha firmado aproximadamente 459 contratos de Promesas de Compraventa.

Las Promesas de Compraventa celebradas con los clientes en general detallan las características de la vivienda objeto de la promesa, su precio y los dividendos por el crédito, se adjunta una tabla de amortización al respecto. Se especifica que los dividendos que se retrasen serán objetos de un interés por mora que se aplicará de acuerdo a la tasa máxima por mora que esté vigente en el sistema financiero nacional a la fecha de pago, también especifica que en caso de incumplimiento en el pago de tres dividendos consecutivos, el cliente devolverá el inmueble y estará sujeto a un descuento del 70% de los valores que hasta ese momento hubiere cancelado, valor que será considerado por LIPIDAVA S.A., por concepto de arrendamiento y por incumplimiento de contrato.

Se establecen los siguientes plazos generales, a partir de la suscripción del testimonio de la escritura publica de Promesa de Compraventa, 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 Compraventa 3 meses, después que el cliente haya pagado la totalidad del precio.

La modalidad de venta puede ser al contado o a crédito, con crédito directo.- La Compañía tiene planes para financiar a sus clientes o a futuros clientes hasta por 10 años.

A la fecha del informe del auditor externo, la compañía ha entregado al Municipio de Guayaquil la etapa I de la urbanización, obteniendo la autorización respectiva para cerrar las ventas de las villas. La entrega de las etapas II a la VII al Municipio de Guayaquil está en trámite de aprobación para obtener la autorización para cerrar formalmente las ventas.

#### **Contrato de Construcción de Viviendas**

LIPIDAVA S.A. contrató a ESTUDIO TÉCNICO INGENIERÍA Y ARQUITECTURA, ETINAR S.A.(Compañía relacionada), para que esta ejecute y entregue a su satisfacción , las obras que conforman el proyecto inmobiliario URBANIZACION EL CARACOL, de conformidad con las especificaciones técnicas y los plazos y presupuestos previstos en los respectivos planes.

Las partes fijaron en el 5% del costo total de la urbanización y construcción de las villas (681) , como honorarios para ETINAR y se deja establecido que LIPIDAVA S.A deberá

reembolsar todos los gastos en los que ETINAR haya incurrido por la ejecución de la obra.

Los honorarios convenidos, serán pagados por LIPIDAVA S.A , una vez que ETINAR haya obtenido el certificado municipal que acredite el 100% de la última etapa ,esto es hasta la séptima etapa, de la URBANIZACION EL CARACOL. Dicho valor será cancelado mediante la presentación de las facturas correspondientes, tanto por honorarios, como de gastos.

A la fecha del informe del Auditor Independiente, la construcción de la URBANIZACION EL CARACOL y de las 681 villas distribuidas en las 7 etapas, se encontraban terminadas en aproximadamente un 95% .

### **3.- 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 PROYECTO-URBANIZACION EL CARACOL**

Actualmente la Compañía está operando con un solo proyecto de construcción, el mismo que se inició en Octubre del 2002. Desde esa fecha ha desarrollado una urbanización denominada, EL CARACOL en la que ha edificado, están edificando y se edificarán de acuerdo al proyecto, viviendas de interés social, que cuentan 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.

Considerando las características del proyecto URBANIZACION EL CARACOL y las condiciones y disposiciones acordadas con los clientes en las referidas Escrituras Públicas de Promesas de Compraventa, la Administración ha decidido aplicar el Método del Contrato Terminado para contabilizar y liquidar al final del referido proyecto los respectivos ingresos y gastos.

De conformidad con la Normas Ecuatorianas de Contabilidad N° 15 (NEC 15) Contratos de Construcción, el ingreso por 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.

Por lo expuesto, el método del contrato terminado registra ingresos solamente al terminarse el contrato, o por lo menos al terminarse esencialmente.

### **EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES**

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

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

Los terrenos, corresponden a bienes raíces disponibles para la venta. Los mismos que están registrados en una base que se asemeja al costo histórico.

### **VALUACIÓN DE VEHICULOS**

El vehículo está registrado al costo.- El costo de reparación y mantenimiento, incluyendo la reposición de partidas menores, se cargan a los resultados del año a medida que se incurrir. La provisión para depreciación se carga a los resultados del año. El vehículo, se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 5.

### **INVERSIONES EN INMUEBLES**

Las Inversiones en inmuebles están registradas en base al valor razonable practicado por un perito independiente, quien tomó como referencia el valor de mercado para inmuebles con similares características y especificaciones.- La Administración de la compañía ha considerado estos activos como una reserva estratégica. No están disponibles para la venta en el futuro inmediato. Estos inmuebles por su naturaleza, de conformidad con principios de contabilidad, no están sujetos a depreciación.

## **4.- 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>
2001	22.00
2002	9.50
2003	6.07
2004	2.00

## 5.- CAJA-BANCOS

Al 31 de diciembre del 2004 la cuenta caja-bancos consistía en:

BANCO BOLIVARIANO, CTA. CTE. 5132883	27,308
BANCO DE GUAYAQUIL, CTA CTE. 106128	36,272
EFFECTIVO Y OTRAS CUENTAS BANCARIAS	<u>3,428</u>
	<u><u>67,008</u></u>

## 6.- ANTICIPOS A PROVEEDORES

Al 31 de diciembre del 2004 los Anticipos correspondían a entregas de efectivo a proveedores de bienes y servicios relacionados con El Proyecto URBANIZACION EL CARACOL:

ESTUDIO TÉCNICO INGENIERÍA Y ARQUITECTURA, ETINAR S.A.	341,478
PREFABRICADOS DE HORMIGON S.A., PREHORSA	269,639
INSTALACIONES ELECTROMECAICAS S.A., INESA	154,000
ING. PEDRO VERDUGA	111,243
ASESORAMIENTO GENERAL DE INGENIERIA CIA. LTDA. AGI	65,000
SERVICIOS GENERALES DIALVI CIA. LTDA.	22,743
OTRAS	<u>91,918</u>
	<u><u>1,056,021</u></u>

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

## 7.- INVENTARIOS - INMUEBLES

Al 31 de diciembre del 2004 Los Inventarios consistían en terrenos disponibles para la venta :

### TERRENOS

PROYECTO URBANIZACION EL CARACOL	32,762
HACIENDA CERECITAS	31,814
GUAYAQUIL TENIS CLUB	17,988
LOS LAGOS	11,052
OTROS	2,362

### DEPARTAMENTOS

EDIFICIO CARABELAS DE COLON	<u>8,461</u>
	<u><u>104,439</u></u>

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

Al 31 de diciembre del 2004, los Costos de Construcción, correspondían al único proyecto de construcción, denominado URBANIZACION EL CARACOL, los costos se encontraban distribuidos o asignados por etapas.-Costos que se presentan netos de los anticipos de clientes, tal como se describe a continuación:

ETAPA I	3,977,219
ETAPA II	397,099
ETAPA III	276,642
ETAPA IV	348,917
ETAPA V	453,669
ETAPA VI	353,387
ETAPA VII	<u>257,674</u>
	6,064,607
(-)ANTICIPOS DE CLIENTES	<u>4,136,915</u>
	<u><u>1,927,692</u></u>

Cabe indicar que al 31 de Diciembre del 2004 los clientes han entregado US\$ 4,136,915 por el cumplimiento gradual y oportuno de los contratos de Promesas de Compraventa por las alícuotas del terreno donde se levanta el proyecto de viviendas de interés social denominado URBANIZACION EL CARACOL

En los referidos costos de construcción se incluyen un total de US \$ 787,257 de intereses por las obligaciones existentes con el Banco Bolivariano.

## 9.- PROPIEDADES Y EQUIPOS

Los saldos de las Propiedades y Equipos, al 31 de diciembre del 2004 y las transacciones durante el año, consistían en:

	SALDOS AL 31/12/2003	ADICION (TRANSFERENCIAS)	SALDOS AL 31/12/2004
<b>DEPARTAMENTOS EN EDIFICIOS</b>			
MILENIUM	615,000	(615,000)	0
ALTAMIRA	34,804	(34,804)	0
LOS LAGOS	<u>16,268</u>	<u>(16,268)</u>	<u>0</u>
	<b>666,072</b>	<b>(666,072)</b>	<b>0</b>
VEHÍCULOS	<u>82,373</u>	<u>(45,373)</u>	<u>37,000</u>
<b>TOTAL COSTO</b>	<b>748,445</b>	<b>(711,445)</b>	<b>37,000</b>
<b>DEPRECIACIÓN ACUMULADA</b>	<b>(54,836)</b>	<b>44,969</b>	<b>(9,867)</b>
	<u>-----</u>	<u>-----</u>	<u>-----</u>
	<u><u>693,609</u></u>	<u><u>(666,476)</u></u>	<u><u>27,133</u></u>

Durante el año 2004 La Administración de la compañía consideró los departamentos como una reserva estratégica, por la naturaleza y ubicación de los mismos.- Por lo expuesto lo reclasificó como inversiones en inmuebles.

#### 10.- INVERSIONES EN INMUEBLES

Al 31 de diciembre del 2004, las inversiones en inmuebles consistían en alícuotas de terrenos en edificios de departamentos situados en zonas estratégicas en la ciudades de Guayaquil y Salinas. Estos inmuebles no están disponibles para la venta en el futuro inmediato :

DEPARTAMENTOS EN EL EDIFICIO MILENIUM	615,000
DEPARTAMENTOS EN EL EDIFICIO ALTAMIRA	<u>26,245</u>
	<u><u>641,245</u></u>

#### 11.- FIDEICOMISO MERCANTIL URBANIZACION CARACOL

El 28 de septiembre del 2004 LIPIDAVA S.A celebró un contrato de fideicomiso mercantil denominado Fideicomiso Urbanización Caracol, con la compañía FIDUPACIFICO, Fiduciaria del pacifico S.A entregando 4.000 dólares americanos como aporte inicial para constituir el patrimonio autónomo.

LIPIDAVA S.A aportará las villas de la URBANIZACION EL CARACOL junto con la cartera generada producto de la comercialización de dichas unidades de vivienda con todos sus accesorios garantías, privilegios y acciones inherentes a la cartera, al Fideicomiso mercantil de administración y fuente de pago denominado Urbanización Caracol. Dichos bienes serán transferidos en un futuro inmediato con sus correspondientes derechos y con todos sus usos , servidumbres y costumbres que le son anexos y accesorios.

El Fideicomiso contará con su propio patrimonio autónomo, distinto de los patrimonios individuales del Fideicomitente-beneficiario y del Fiduciario, así como de otros fideicomisos mercantiles que el Fiduciario administre. Los aportes que integren el patrimonio del Fideicomiso Mercantil no pueden ser embargados, ni sujetos a ninguna medida precautelatoria o preventiva por los acreedores del fideicomitente.

El fideicomiso tiene como finalidad garantizar parcialmente, hasta la concurrencia del valor de los bienes fideicomitados las obligaciones pasadas, vencidas o por vencer, que por cualquier concepto adquiera o llegue a adquirir, individual, conjunta o solidariamente, LIPIDAVA S.A, en el pago oportuno de los créditos que tenga o llegase a tener a favor del Acreedor-Beneficiario. Garantizar parcialmente las obligaciones que LIPIDAVA S.A, directa o indirectamente, conjunta o solidariamente contraiga para con el Fideicomiso o del Fideicomiso con terceros y servir de fuente de pago parcial de la obligaciones garantizadas por el fideicomiso.

A la fecha del informe del auditor externo, la aportación de las referidas villas, el correspondiente terreno y la cartera aún no habían sido transferidos al fideicomiso.

## 12- OBLIGACIONES BANCARIAS

Al 31 de diciembre del 2004 las Obligaciones Bancarias con el Banco Bolivariano consistían en:

OPERACIÓN	NUMERO	VENCIMIENTO	% INTERES ANUAL	VALOR
HIPOTECARIA COMUN	58628	Mar. 02-2005	12%	150,000
DOCUMENTO DESC. AVAL	02792	Ene.14-2005	9%	32,465
DOCUMENTO DESC. AVAL	2887	Feb. 21-2005	9%	33,670
DOCUMENTO DESC. AVAL	4000431	Feb. 28-2005	9%	42,000
				<u>258,135</u>

## 13- CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2004 las Cuentas por Pagar a Compañías Relacionadas consistían en:

ESTUDIO TÉCNICO INGENIERÍA Y ARQUITECTURA, ETINAR S.A.	312,256
SOSICORP S.A.	<u>74,234</u>
	<u>386,490</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 LIPIDAVA S.A, estos pasivos no generan intereses.- La Administración cancelará dichas cuentas durante el año 2005

## 14- GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre del 2004 el movimiento y los saldos de los Gastos Acumulados por pagar consistían en:

	<u>SALDOS AL</u> <u>31-12-2003</u>	<u>INCREMENTO</u> <u>(DISMINUCIÓN)</u>	<u>SALDOS AL</u> <u>31-12-2004</u>
PARTICIPACION DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES	0	1,121	1,121
IMPUESTO A LA RENTA	0	1,858	1,858
BENEFICIOS SOCIALES	714	(364)	350
IMPUESTOS	7,802	(214)	7,588
I.E.S.S POR PAGAR	<u>61</u>		<u>61</u>
	<u>8,577</u>	<u>2,401</u>	<u>10,978</u>

## 15- OBLIGACIONES BANCARIAS A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2004 las Obligaciones Bancarias consistían en préstamos hipotecarios comunes con el Banco Bolivariano:

NUMERO	VENCIMIENTOS	% INTERES ANUAL	VALOR
49460	Ene. 15-2009	13,5%	176,150
50165	Feb. 16-2009	13%	178,934
50636	Mar. 16-2009	13%	89,292
53252	Jun. 15-2009	13%	651,911
55810	Sep.15-2009	13%	573,127
43196	Nov. 14-2006	12%	180,000
35036	Mar. 02-2006	12%	200,000
			<b>2,049,414</b>
			<b>452,393</b>
			<b>1,597,021</b>

## 16.- GARANTIAS

Las obligaciones con el Banco Bolivariano, descritas en las notas 12 y 15 adjunta a estos estados financieros, están garantizadas con hipoteca abierta sobre los mismos terrenos donde se construye la URBANIZACION EL CARACOL.- Adicionalmente existe garantía solidaria de uno de los accionistas y de la compañía relacionada ESTUDIO TÉCNICO INGENIERÍA Y ARQUITECTURA, ETINAR S.A..

## 17.- CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre del 2004 el Capital Social de La Compañía ascendió a US \$ 7,400 correspondientes a 185.000 acciones ordinarias de US \$ 0.04 cada una.

## 18.- 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

## 19.- 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.

## 20- 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 2004 de la provisión para participación de trabajadores fue como sigue:

SALDOS AL INICIO DEL AÑO	0
PROVISIÓN DEL AÑO 2004	1,121
PAGOS EFECTUADOS	<u>0</u>
	<u><u>1,121</u></u>

## 21.- IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, para el año 2004, 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	7,472
( - ) 15 % PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES	(1,121)
AMORTIZACIÓN DE PERDIDAS TRIBUTARIAS	(0)
( + ) GASTOS NO DEDUCIBLES	1,080
INGRESOS EXENTOS	<u>(0)</u>
UTILIDAD GRAVABLE	<u>7,431</u>
	-----
25 % DE IMPUESTO A LA RENTA	<u><u>1,858</u></u>

## 22.- HECHOS SUBSECUENTES.

El 31 de marzo del 2005 el Banco MM Jaramillo Arteaga S.A., otorgó Garantía bancaria N° 8015100003 a favor del Banco Bolivariano C.A, a solicitud y por cuenta y riesgo de la compañía LIPIDAVA S.A hasta por la suma de US\$ 2,200,000, para garantizar el pago de las obligaciones que LIPIDAVA S.A tiene con el Banco Bolivariano.

La Garantía Bancaria es irrevocable y de cobro inmediato y será pagada a su Beneficiario, esto es al Banco Bolivariano C.A. hasta mayo del 2005.