



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

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

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 JUNTO CON EL  
INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

**CONTENIDO**

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

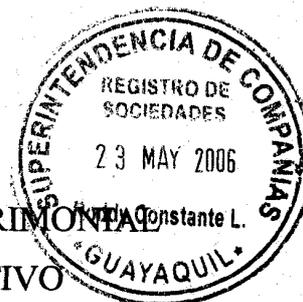
ESTADOS FINANCIEROS Y SUS RESPECTIVAS NOTAS

BALANCE GENERAL

ESTADO DE RESULTADOS

ESTADO DE EVOLUCION PATRIMONIAL

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO





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

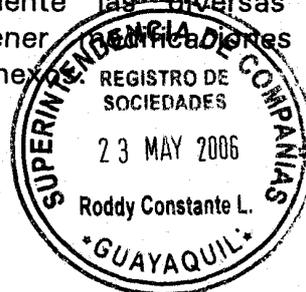
## INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

### A LOS ACCIONISTAS DE LIPIDAVA S.A.

1. He auditado el balance general adjunto de LIPIDAVA S.A. al 31 de diciembre del 2005 y los correspondientes estados de resultados, de evolución patrimonial y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha.- Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en mi auditoría.
2. Mi 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, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Considero que mi auditoría provee una base razonable para mi opinión.
3. En mi opinión, los estados financieros descritos en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de LIPIDAVA S.A. al 31 de diciembre del 2005, 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.
4. De acuerdo con disposiciones legales, el informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias del año 2005, será presentado por separado, conjuntamente con los anexos exigidos por el Servicio de Rentas Internas SRI a los contribuyentes; consecuentemente las diversas obligaciones y declaraciones tributarias, podrán tener modificaciones al concluir la elaboración y revisión de los referidos anexos.

Atentamente,

EUGENIO RODRIGUEZ MITE  
ING. COM - C.P.A.  
SC-RNAE 200 - RN 10754  
Mayo 9 del 2006



**PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A**  
**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005**  
**EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.**

<b>ACTIVOS</b>	
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>	
CAJA Y BANCOS	142,675
INVENTARIOS – INMUEBLES	71,677
COSTO DE CONSTRUCCIÓN-SOLARIS	582,150
CUENTAS POR COBRAR A RELACIONADAS	680,104
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	<u>48,876</u>
<b>TOTAL DE ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>1,525,482</b>
PROPIEDADES Y EQUIPOS	19,965
INVERSIONES EN INMUEBLES	641,244
DERECHO FIDUCIARIO	2,695,967
	<u>                    </u>
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>	<b>4,882,658</b>
	<u>                    </u>
<b>PASIVOS</b>	
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>	
PORCION CORRIENTE DE LAS OBLIGACIONES BANCARIAS	874,997
PROVEEDORES	69,789
CUENTAS POR PAGAR A RELACIONADAS	510,572
GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR	9,148
OTROS PASIVOS CORRIENTES	<u>43,554</u>
<b>TOTAL DE PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>1,508,060</b>
<b>PASIVOS A LARGO PLAZO</b>	
OBLIGACIONES BANCARIAS	340,000
OBLIGACIONES CON FIDEICOMISO	2,183,081
	<u>                    </u>
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>	<b>4,031,141</b>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>	
CAPITAL SOCIAL	7,400
RESERVA DE CAPITAL	899,139
RESERVA LEGAL	2,339
RESULTADOS ACUMULADOS	8,500
PERDIDA DEL EJERCICIO	<u>(65,861)</u>
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>	<b>851,517</b>
	<u>                    </u>
<b>TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>	<b>4,882,658</b>
	<u>                    </u>

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 2005**  
**EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.**

<b>INGRESOS</b>	
VENTAS DE ALICUOTAS DE TERRENO	87,000
(-) COSTO DE VENTAS	<u>78,884</u>
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	8,116
<b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN</b>	
SUELDOS Y BENEFICIOS SOCIALES	3,406
HONORARIOS	9,446
SUMINISTROS Y MATERIALES	24,769
LUZ, AGUA Y TELÉFONO	2,686
DEPRECIACIONES	7,419
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	7,625
MANTENIMIENTO DE EDIFICIOS Y EXPENSAS	11,637
OTROS	<u>7,532</u>
<b>TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>	<b>74,520</b>
OTROS INGRESOS	543
<b>PERDIDA DEL EJERCICIO</b>	<b>-65,861</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 2005**  
**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>Pérdida del Ejercicio</b>	<b>Total del Patrimonio</b>
<b>SALDOS AL 31-12-2004</b>	7.400	899.139	2.339	8.500	-	917.378
<b>PERDIDA DEL EJERCICIO</b>					-65.861	-65.861
<b>SALDOS AL 31-12-2005</b>	<u>7.400</u> =====	<u>899.139</u> =====	<u>2.339</u> =====	<u>8.500</u> =====	<u>-65.861</u> =====	<u>851.517</u> =====

**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 2005**  
**EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.**

<b>FLUJOS DE CAJA PROVENIENTES (UTILIZADOS) EN ACTIVIDADES DE OPERACION</b>	
EFFECTIVO RECIBIDO DE CLIENTES	87,000
EFFECTIVO PAGADO A PROVEEDORES Y TRABAJADORES	(153,404)
EFFECTIVO RECIBIDO DE PROMITENTES COMPRADORES	1,601,190
OTROS INGRESOS (GASTOS), NETO	<u>543</u>
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>1.535.329</b>
<b>FLUJOS DE CAJA PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE INVERSION</b>	
ADQUISICIÓN DE PROPIEDADES, NETA DE INGRESOS POR VENTAS	(250)
DISMINUCION DE OTROS ACTIVOS	<u>(2,691,048)</u>
<b>EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>(2,691,298)</b>
<b>FLUJO DE CAJA PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	
AUMENTO (DISMINUCIÓN) EN DOCUMENTOS POR PAGAR A BANCOS	616,862
AUMENTO (DISMINUCIÓN) EN OTROS PRÉSTAMOS POR PAGAR	167,636
PAGOS DE OBLIGACIONES A LARGO PLAZO	418,960
DISMINUCIÓN (AUMENTO) EN INVERSIONES TEMPORALES	<u>28,178</u>
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>1,231,636</b>
<b>EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</b>	
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:</b>	
AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETA DURANTE EL AÑO	75,667
SALDO AL INICIO DEL AÑO	67,008
	-----
<b>SALDO AL FINAL DEL AÑO</b>	<b><u><u>142,675</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 2005**  
**EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.**

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

**PERDIDA DEL EJERCICIO** (65,861)

**AJUSTES PARA RECONCILIAR EL RESULTADO DEL AÑO CON EL  
EFECTIVO NETO PROVENIENTE UTILIZADO EN ACTIVIDADES  
DE OPERACIÓN**

**DEPRECIACIÓN DE PROPIEDADES - COSTO DE VENTAS** 7,418

**CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:**

**INVENTARIOS** 32,762

**OTRAS CUENTAS POR COBRAR** (661,614)

**OTROS ACTIVOS CORRIENTES** 2,374,902

**CUENTAS POR PAGAR** (150,448)

**GASTOS ACUMULADOS** (1,830)

**TOTAL AJUSTES** 1,601,190

**EFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) ACTIVIDADES DE  
OPERACIÓN** 1,535,329

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

# **PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA SA.**

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.**

### **OBJETIVOS Y OPERACIONES DE LA COMPAÑIA**

#### **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 2005. Por lo tanto, el análisis de los estados financieros debe hacerse considerando tal circunstancia.

#### **2.- OPERACIONES.-**

Al 31 de diciembre del 2005, la compañía se encontraba desarrollando dos proyectos de viviendas: la URBANIZACIÓN EL CARACOL y el edificio SOLARIS.

##### **I.- PROYECTO URBANIZACION EL CARACOL CON PROMITENTES**

###### **COMPRADORES**

- (a.-) LIPIDAVA S.A., antes de transferir las alícuotas de terreno y las viviendas construidas o en proceso de construcción por cuenta de los promitentes compradores al fideicomiso URBANIZACIÓN CARACOL (ver Nota 11), era 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 numero 48-001-0 01 con una superficie total de 88.963,26 m2.
  
- (b.-) LIPIDAVA S.A., en el referido inmueble por cuenta de promitentes compradores, desde octubre del 2002 se encuentra desarrollando el proyecto que consiste en la urbanización denominada EL CARACOL. Se están edificando y se edificarán de acuerdo a los planes y cronogramas del proyecto y por cuenta de los referidos promitentes compradores, 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 por cuenta de los promitentes compradores 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 los promitentes compradores, la celebración de la correspondiente escritura de compra venta se dará luego de 3 meses, después que el cliente haya pagado la totalidad del precio.

Las Promesas de Compraventa celebradas con los promitentes compradores en general detallan las características de la vivienda objeto de la promesa, su precio y los dividendos por el crédito de hasta 10 años plazo. 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 promitente comprador 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.

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

## **II.- PROYECTO EDIFICIO SOLARIS CON PROMITENTES COMPRADORES**

- (a.-) LIPIDAVA S.A. es propietaria del inmueble que consta de un solar identificado con el número 1 de la manzana E, de la Urbanización Guayaquil Tennis, ubicada en el kilómetro 3 1/5 de la vía Puntilla Samborondón, identificado en el catastro municipal con el código numero 40-060-010-380-0-0-0 con una superficie total de 5.000 m<sup>2</sup>.

LIPIDAVA S.A. Adquirió el inmueble mediante escritura publica de compraventa a la compañía CITECLUB INMOBILIARIA S.A. otorgada ante el Notario Vigésimo Octava del Cantón Guayaquil, el 24 de marzo de 1994 e

inscrita en el registro de la propiedad del cantón Samborondón el 10 de octubre de 1994.

- (b.-) Sobre el referido terreno, LIPIDAVA S.A. por cuenta de los promitentes compradores ha desarrollado y construirá, por si o por interpuesta persona, el proyecto denominado EDIFICIO SOLARIS, de nueve (9) plantas altas destinadas a viviendas de los promitentes compradores y que será sometido al régimen legal de Propiedad Horizontal.

La compañía ha firmado desde febrero del 2005, contratos de Reserva y Promesa de Compraventa de y Construcción de Obra Material, con cada uno de los promitentes compradores, a precios relativamente fijos, en general detallan las características de los departamentos objeto del contrato, su precio y forma de pago.

Se establece el plazo para la construcción de obras civiles y para la transferencia de alícuotas de terreno desde 12 hasta 20 meses a partir del pago inicial de los contratos, de acuerdo al tipo de departamento.

A la fecha del informe del auditor externo, la compañía ha firmado aproximadamente 12 contratos.

- (c.-) LIPIDAVA S.A. contrató a ESTUDIO TÉCNICO INGENIERÍA Y ARQUITECTURA, ETINAR S.A.(Compañía relacionada), para que esta ejecute y entregue a su satisfacción y por cuenta de los promitentes compradores, las obras que conforman el proyecto inmobiliario EDIFICIO SOLARIS, de conformidad con las especificaciones técnicas y los plazos y presupuestos previstos en los respectivos planes.

### **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**

La Compañía está operando por cuenta de los promitentes compradores con dos proyectos, URBANIZACION EL CARACOL y EDIFICIO SOLARIS, los mismos que se iniciaron en octubre del 2002 y abril del 2005 respectivamente.

En la urbanización denominada, EL CARACOL se ha edificado, están edificando y se edificarán de acuerdo al proyecto y por cuenta de los promitentes compradores,

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 público. Además, calles pavimentadas, cerramiento perimetral, aceras y bordillos y zonas destinadas para áreas verdes.

En el proyecto inmobiliario EDIFICIO SOLARIS, se están edificando y se edificarán por cuenta de los promitentes compradores, 9 plantas altas destinadas a viviendas.

Considerando las características de los proyectos, la Administración ha decidido aplicar el Método del Contrato Terminado para contabilizar y liquidar por cuenta de los promitentes compradores al final de los referidos proyectos los respectivos ingresos y gastos, por la venta de alícuotas de terreno de propiedad de la compañía y una vez que estos estén totalmente pagados, de conformidad con los respectivos contratos de reserva y promesa de compraventa.

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 en el estado de resultados, a la terminación del contrato. En este caso el contrato de construcción y la promesa de compraventa por cuenta del promitente comprador esta sujeto a la terminación completa de las viviendas y a la totalidad de pago de las mismas por parte de los promitentes compradores.

Por lo expuesto, el método del contrato terminado registra ingresos solamente al terminarse el contrato, para cada una de las viviendas en los referidos proyectos, o por lo menos al terminarse esencialmente.

Durante el año 2005, la compañía formalizo la venta de 9 alícuotas de terrenos en la urbanización EL CARACOL, una vez que la compañía constructora entrego al promitente comprador las respectivas viviendas y registro los respectivos ingresos y costos, por dichas alícuotas, en el estado de resultados.

#### **EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES**

Representan el dinero en caja, saldos 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.

#### **PROPIEDADES Y EQUIPOS.- 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 incurren. Las provisiones para depreciaciones se cargan a los resultados del año. El vehículos, 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>
2002	9.50
2003	6.07
2004	2.00
2005	3.14

### 5.- CAJA-BANCOS

Al 31 de diciembre del 2005 la cuenta caja-bancos consistía en:

BANCO BOLIVARIANO, CTA. CTE. 5132883	90,706
BANCO BOLIVARIANO, CTA. CTE. 5170854	45,456
EFFECTIVO Y OTRAS CUENTAS BANCARIAS	<u>6,513</u>
	<u><u>142,675</u></u>

### 6.- INVENTARIOS - INMUEBLES

Al 31 de diciembre del 2005 Los Inventarios consistían en terrenos disponibles para la venta :

TERRENOS	
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>71,677</u></u>

## 7.- COSTO DE CONSTRUCCIÓN- SOLARIS

Al 31 de diciembre del 2005, los Costos de Construcción, correspondían a valores incurridos por cuenta de los promitentes compradores, en el proyecto de construcción, denominado EDIFICIO SOLARIS, y otros valores entregados por dichos promitentes compradores. Los referidos costos se presentan netos de los valores recibidos u obligaciones con dichos promitentes compradores, tal como se describe a continuación:

ANTICIPOS POR CUENTA DE PROMITENTES COMPRADORES	
DOLDER	16,000
CENTRURIOSA	10,500
ELECTRO ECUATORIANA	67,275
BYRON ERAZO VARGAS	7,000
HORMIGONES HERCULES	6,012
OTRAS	<u>17,766</u>
	124,553
COSTOS DE CONSTRUCCION-SOLARIS	1,140,045
(-)-VALORES ENTREGADOS POR PROMITENTES COMPRADORES	<u>682,448</u>
	<u><u>582,150</u></u>

La Administración considera que los referidos anticipos, se liquidarán con la entrega respectiva de los bienes y servicios acordados con dichos proveedores, no existen problemas de posibles cuentas incobrables, por cuanto estos valores entregados son de reposición constante para las construcciones de los promitentes compradores, incluyen US\$ 7,273 de intereses por las obligaciones con el Banco Bolivariano. Por tanto no es necesario ninguna provisión.- Cabe indicar que el Auditor Externo analizó la razonabilidad de la naturaleza, recuperación y cumplimiento de los referidos acuerdos y anticipos.

## 8- CUENTAS POR COBRAR A RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2005 las Cuentas por Cobrar a Compañías Relacionadas consistían en:

VIGERANO S.A	585,581
MEGATRADING	93,839
OTROS	<u>684</u>
	<u><u>680,104</u></u>

Estas cuentas no generan intereses. La administración espera se recuperen estos valores durante el 2006.

## 9.- PROPIEDADES Y EQUIPOS

Los saldos de las Propiedades y Equipos, al 31 de diciembre del 2005 y las transacciones durante el año, consistían en:

	SALDOS AL 31/12/2004	ADICIONES (TRANSFERENCIAS)	SALDOS AL 31/12/2005
MUEBLES Y ENSERES		250	250
VEHÍCULOS	<u>37,000</u>	<u>          </u>	<u>37,000</u>
TOTAL COSTO	37,000	250	37,250
DEPRECIACIÓN ACUMULADA	(9,867)	(7,418)	(17,285)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
	<u>27,133</u>	<u>(7168)</u>	<u>19,965</u>

## 10.- INVERSIONES EN INMUEBLES

Al 31 de diciembre del 2005, 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>26,244</u>
	<u>641,244</u>

## 11.- FIDEICOMISO MERCANTIL URBANIZACION CARACOL- DERECHO FIDUCIARIO

El 20 de abril del 2005 LIPIDAVA S.A. celebró mediante escritura pública un contrato de Fideicomiso para ser administrado por la compañía Fiduciaria del Pacifico S.A., FIDUPACIFICO, para cancelar la hipoteca que tenía con el banco Bolivariano, para reformar íntegramente el Fideicomiso URBANIZACION CARACOL e hipotecar los bienes del referido el fideicomiso a favor del banco MM. JARAMILLO ARTEAGA. A continuación se describen los principales acuerdos:

### CANCELACION DE HIPOTECA CON BANCO BOLIVARIANO

LIPIDAVA S.A. con el fin de que el banco Bolivariano proceda a cancelar las hipotecas sobre La URBANIZACION CARACOL, el 31 de marzo del 2005 entregó una Carta de Garantía número 815100003 emitida por el banco MM. JARAMILLO ARTEAGA, por US\$ 2'200.000 dólares, para garantizar el pago de obligaciones que la compañía tenía con el banco Bolivariano.

Por lo expuesto el fideicomiso contrajo obligaciones crediticias y contingentes con el Banco MM, JARAMILLO ARTEAGA. Estas obligaciones serán pagadas con los recursos provenientes de los contratos de Promesas de compraventa y garantizados con los bienes inmuebles del patrimonio autónomo del fideicomiso URBANIZACION EL CARACOL.

El fideicomiso será responsable del pago de las obligaciones para con el banco MM JARAMILLO ARTEAGA hasta por el monto de su patrimonio autónomo, en caso que no alcanzare a cubrir el pago de dichas obligaciones con su patrimonio será LIPIDAVA S.A. quien lo haga con sus propios recursos.

#### REFORMA INTEGRAL AL FIDEICOMISO URBANIZACION CARACOL

El fideicomiso URBANIZACION EL CARACOL, el 20 de abril del 2005, fue reformado íntegramente.- El objeto primordial de su reforma es establecer como finalidad principal el patrimonio autónomo que la Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso URBANIZACION EL CARACOL. Así mismo debe coordinar la ejecución de todos los actos y contratos necesarios para la administración de los bienes que lo conformen y administre los recursos que se cobran por concepto del pago de los valores pactados en las promesas de compraventa con los promitentes compradores y pague obligaciones crediticias contraídas por el Fideicomiso, en primer lugar con el banco MM. JARAMILLO ARTEAGA, a su vez obligaciones garantizadas solidariamente por LIPIDAVA S.A.

LIPIDAVA S.A. en calidad de constituyente transfiere a título de fideicomiso mercantil, al patrimonio autónomo URBANIZACION EL CARACOL las alícuotas de dominio de las villas sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal de la primera etapa y la totalidad de los solares y sus construcciones de la segunda a la séptima etapa de la referida Urbanización El Caracol, construcciones por cuenta de los promitentes compradores.

El Fideicomiso debe recibir del Constituyente y contabilizar los bienes que se aportan por la constitución del fideicomiso mercantil, así como aquellos que pudieran transferirse a futuro y registrarlos en el balance del patrimonio autónomo.

El fideicomiso también recibe todos los derechos personales de los promitentes compradores y pagares junto con sus privilegios y accesorios, que representan la cartera por cobrar originada a partir de las promesas de compraventa firmados con los promitentes compradores, de los inmuebles de la URBANIZACION EL CARACOL. A su vez dichos pagarés entregados por LIPIDAVA S.A., fueron endosados por el Fideicomiso por garantía al banco MM. JARAMILLO ARTEAGA. Pagarés por un total de 3'957,785.

#### HIPOTECA ABIERTA A FAVOR DE MM JARAMILLO ARTEAGA

Para garantizar el pago de las obligaciones del Fideicomiso y por las que contrajera al futuro se constituye a favor del banco MM JARAMILLO ARTEAGA, hipoteca abierta y prohibición voluntaria de enajenar o gravar sobre las alícuotas de dominio de las villas sometidas al régimen horizontal de la primera etapa y de la totalidad de los solares y sus construcciones de la segunda a la séptima etapa de la URBANIZACION EL CARACOL con una superficie total de 88.963,26 m2.

## DERECHO FIDUCIARIO

Al 31 de diciembre el Derecho Fiduciario correspondía al valor neto a favor del constituyente por los bienes entregados al fideicomiso URBANIZACION EL CARACOL, valor neto de los costos incurridos por LIPIDAVA en la urbanización por cuenta de los promitentes compradores y a su vez neto de los valores entregados por los promitentes compradores, para la construcción de las viviendas por cuenta de ellos de conformidad con las respectivas Promesas.

ANTICIPOS A PROVEEDORES Y COSTOS DE CONTRUCCION POR CUENTA DE LOS PROMITENTES COMPRADORES	7'615,312
(-) VALORES ENTREGADOS POR PROMITENTES COMPRADORES	<u>4'919,345</u>
	<u><u>2'695.967</u></u>

## 12- CUENTAS POR PAGAR A RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2005 las Cuentas por Pagar a Compañías Relacionadas consistían en:

ETINAR S.A.	372,225
INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A	24,997
SOSICORP S.A.	72,411
OTROS	<u>40,939</u>
	<u><u>510,572</u></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 2006

## 13- GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre del 2005 el movimiento y los saldos de los Gastos Acumulados por pagar consistían en:

	<u>SALDOS AL</u> <u>31-12-2004</u>	<u>INCREMENTO</u> <u>(DISMINUCIÓN)</u>	<u>SALDOS AL</u> <u>31-12-2005</u>
PARTICIPACION DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES	1,121	(1,121)	0
IMPUESTO A LA RENTA	1,858	2,617	4,475
BENEFICIOS SOCIALES	350	12	362
IMPUESTOS	7,588	(3,469)	4,119
I.E.S.S POR PAGAR	<u>61</u>	<u>131</u>	<u>192</u>
	<u><u>10,978</u></u>	<u><u>(1,830)</u></u>	<u><u>9,148</u></u>

#### 14- OBLIGACIONES BANCARIAS A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2005 las Obligaciones Bancarias consistían en avales con el Banco Bolivariano, para el proyecto EDIFICIO SOLARIS:

TIPO	OPERACIÓN #	VENCIMIE	TASA	VALOR
D.D	33041	23/11/2006	7,50%	19,511
D.D	31921	31/08/2006	7,50%	26,270
D.D	32291	06/10/2006	8,00%	18,760
D.D	31441	11/07/2006	7,50%	16,000
D.D	31761-31771	11/08/2006	7,50%	52,399
D.D	32471-32481	18/10/2006	7%	99,557
AVAL	5000950	13/10/2006	3%	382,500
P.H.	60667	21/09/2007	12%	100,000
P.H.	66814	19/11/2007	12%	150,000
P.H.	65279	11/09/2007	12%	200,000
P.H.	65946	11/09/2007	12%	150,000
				<hr/> 1,214,997
				<hr/> PORCION CORRIENTE
				<hr/> 874,997
				<hr/> 340,000

#### 15- OBLIGACIONES CON EL FIDEICOMISO A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2005 las obligaciones con fideicomiso denominado URBANIZACION EL CARACOL por US \$ 2,183,081.- Estas obligaciones se originaron por la cancelación por parte del referido Fideicomiso, de las deudas que tenía LIPIDAVA S.A. con el Banco Bolivariano.- Estas obligaciones serán canceladas con los valores que los promitentes compradores relacionados con el Proyecto Caracol, a su vez paguen al mismo Fideicomiso.- En caso contrario pagará Lipidava, (ver información relacionada en Nota 11)

#### 16.- GARANTIA CON BANCO BOLIVARIANO

Las obligaciones con el Banco Bolivariano, descritas en la nota 15 adjunta a estos estados financieros, están garantizadas con hipoteca sobre los mismos terrenos donde se construye el EDIFICIO SOLARIS.- 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 2005 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.- HECHOS SUBSECUENTES**

El 21 de Julio del 2005, LIPIDAVA S.A. constituyó el Fideicomiso de Titularización de Cartera Inmobiliaria Hipotecaria Guayaquil 1 TICIHG1, para que en un plazo determinado, este Fideicomiso reciba cartera comercial originada por los promitentes compradores del proyecto EL CARACOL, a fin de ser titularizada por la Administradora Municipal de Fondos y Fideicomisos ADMUNIFONDOS S.A.- Al 31 de Diciembre del 2005, no se aportó ninguna cartera al referido Fideicomiso.

El 15 de Febrero del 2006 se reformó el Fideicomiso de Titularización de Cartera Inmobiliaria Hipotecaria Guayaquil 1 TICHHG1, se cambió su Razón Social por el de FIDEICOMISO DE TITULARIZACION DE CARTERA VIVIENDA GUAYAQUIL UNO (VIG UNO), manteniéndose el objetivo original.- En esta fecha, se aportaron al VIG UNO la cantidad de 179 pagarés relacionados con los Promitentes compradores del Proyecto Caracol.

Así mismo el 21 de Febrero del 2006, se suscribió mediante escritura pública la cancelación parcial de Hipoteca que otorga el Banco MM Jaramillo Arteaga a favor del FIDEICOMISO URBANIZACION EL CARACOL y de LIPIDAVA S.A. y se constituyó el FIDEICOMISO MERCANTIL DE GARANTIA LIPIDAVA sobre inmuebles específicos de la Urbanización EL CARACOL, a favor del FIDEICOMISO DE TITULARIZACION DE CARTERA VIVIENDA GUAYAQUIL UNO (VIG UNO).

A la fecha del informe del auditor independiente, el proceso de Titularización se encuentra en etapa de trámite de autorización de Oferta Pública ante la Superintendencia de Compañías.