



EUGENIO RODRIGUEZ MITE
ASESOR FINANCIERO - AUDITOR INDEPENDIENTE
GUAYAQUIL - ECUADOR

Guayaquil, Mayo 11 del 2007

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Ciudad

De mis consideraciones

Adjunto a la presente, sírvase encontrar un ejemplar del Informe de Auditoría Externa, por el ejercicio económico terminado el 31 de Diciembre del 2006, de PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A., junto con los respectivos estados financieros, el mismo que fue entregado a los Señores accionistas de la referida empresa.

Atentamente

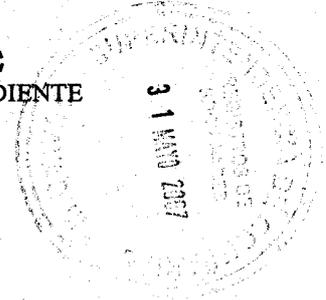

EUGENIO RODRIGUEZ MITE
ING. COM. Y C.P.A.
SC-RNAE 200 - RN 10754



56931



EUGENIO RODRIGUEZ MITE
ASESOR FINANCIERO - AUDITOR INDEPENDIENTE
GUAYAQUIL - ECUADOR



PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006, 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



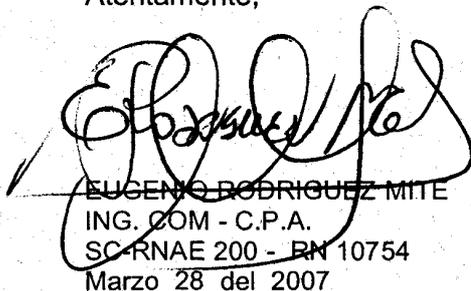
EUGENIO RODRIGUEZ MITE
ASESOR FINANCIERO - AUDITOR INDEPENDIENTE
GUAYAQUIL - ECUADOR

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 2006 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. 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, 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 2006, 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 2006, será presentado por separado, conjuntamente con los anexos exigidos por el Servicio de Rentas Internas SRI a los contribuyentes.

Atentamente,

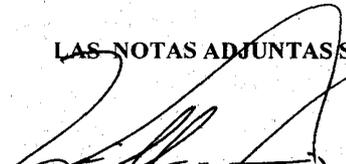


EUGENIO RODRIGUEZ MITE
ING. COM - C.P.A.
SC-RNAE 200 - RN 10754
Marzo 28 del 2007

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.

ACTIVOS	
ACTIVOS CORRIENTES	
CAJA Y BANCOS	240,762
INVERSIONES	299,887
CUENTAS POR COBRAR	40,315
INVENTARIOS - INMUEBLES	71,677
COSTO DE OBRAS EN PROCESO	3,052,183
CUENTAS POR COBRAR A RELACIONADAS	423,315
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	<u>191,039</u>
TOTAL DE ACTIVOS CORRIENTES	4,319,178
ACTIVOS NO CORRIENTES	
ACTIVOS FIJOS	12,540
INVERSIONES EN INMUEBLES	642,162
DERECHO FIDUCIARIO	<u>1,856,960</u>
TOTAL DE ACTIVOS NO CORRIENTES	2,511,662
TOTAL DE ACTIVOS	6,830,840
PASIVOS	
PASIVOS CORRIENTES	
OBLIGACIONES BANCARIAS	1,012,100
CUENTAS POR PAGAR	751,223
CUENTAS POR PAGAR A RELACIONADAS	955,431
OTROS PASIVOS CORRIENTES	<u>8,772</u>
TOTAL DE PASIVOS CORRIENTES	2,727,526
PASIVOS A LARGO PLAZO	
OBLIGACIONES BANCARIAS	1,000,000
OBLIGACIONES CON EL FIDEICOMISO	2,247,746
OTROS PASIVOS	<u>2,000</u>
TOTAL DE PASIVOS A LARGO PLAZO	3,249,746
TOTAL DE PASIVOS	5,977,272
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	
CAPITAL SOCIAL	7,400
RESERVA DE CAPITAL	899,138
RESERVA LEGAL	2,544
RESULTADOS ACUMULADOS	(57,360)
UTILIDAD DESPUES DE TRANSFERENCIA	<u>1,846</u>
TOTAL DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	853,568
TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	6,830,840

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS


 Ing. Guillermo Jouvin A
 Representante Legal
 Lipidava S.A.


 C.P.A. Mariana Marcillo
 Contadora RUC # 1705222477001
 Lipidava S.A.

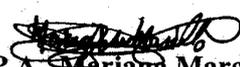
PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006
EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.

INGRESOS	
ARRIENDOS DE INMUEBLES	15.036
OTROS INGRESOS	<u>44.266</u>
	59.302
GASTOS	
ADMINISTRATIVOS	42.492
FINANCIEROS	<u>13.543</u>
TOTAL DE GASTOS	56.035

UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES	3.267
PARTICIPACION DE TRABAJADORES	<u>490</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	2.777
IMPUESTO A LA RENTA	<u>726</u>
	2.051
TRANSFERENCIA A RESERVA LEGAL	<u>205</u>
UTILIDAD DESPUES DE TRANSFERENCIA A RESERVA LEGAL	1.846
	=====

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

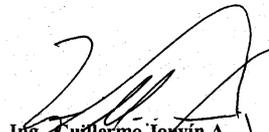

Ing. Guillermo Jovín A.
Representante Legal
Lipidava S.A.


C.P.A. Mariana Marcillo
Contadora RUC # 1705222477001
Lipidava S.A.

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.
ESTADO DE EVOLUCION PATRIMONIAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.

	Capital Social	Reserva de Capital	Reserva Legal	Resultados Acumulados	Utilidad del Ejercicio	Total del Patrimonio
SALDOS AL 31-12-2005	7.400	899.138	2.339	-57.360	-	851.517
UTILIDAD ANTES DE TRANSFERENCIA A RESERVA LEGAL					2.051	2.051
TRANSFERENCIA DEL AÑO 2006			205		-205	0
SALDOS AL 31-12-2006	<u>7.400</u> =====	<u>899.138</u> =====	<u>2.544</u> =====	<u>-57.360</u> =====	<u>1.846</u> =====	<u>853.568</u> =====

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTES DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

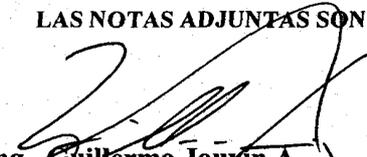

 Ing. Guillermo Jorvin A.
 Representante Legal
 Lipidava S.A.


 C.P.A. Mariana Marcillo
 Contadora RUC # 1705222477001
 Lipidava S.A.

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006
EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.

FLUJOS DE CAJA PROVENIENTES (UTILIZADOS) EN ACTIVIDADES DE OPERACION	
EFFECTIVO RECIBIDO DE PROMITENTES COMPRADORES	59,302
EFFECTIVO PAGADO A PROVEEDORES	(1,793,285)
INTERESES PAGADOS	(13,543)
OTROS	1,216
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(1,748,742)
FLUJOS DE CAJA PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE INVERSION	
DISMINUCION DE DERECHOS FIDUCIARIARIO	839,007
ADQUISICION DE INVERSIONES A LARGO PLAZO	(918)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	838,089
FLUJOS DE CAJA PROVENIENTES (UTILIZADOS) EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	
AUMENTO EN OBLIGACIONES BANCARIAS A CORTO PLAZO	137,103
AUMENTO EN CUENTAS POR PAGAR A RELACIONADAS	444,859
AUMENTO DE OBLIGACIONES BANCARIAS A LARGO PLAZO	660,000
AUMENTO EN OBLIGACIONES CON FIDEICOMISO	66,665
AUMENTO EN INVERSIONES TEMPORALES	(299,887)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	1,008,740
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:	
AUMENTO NETA DURANTE EL AÑO	98,087
SALDO AL INICIO DEL AÑO	142,675
SALDO AL FINAL DEL AÑO	240,762

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS


Ing. Guillermo Jouvin A
Representante Legal
Lipidava S.A.

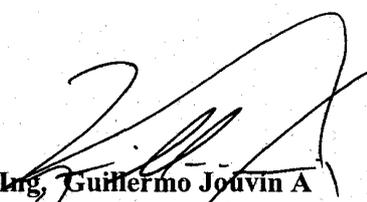

C.P.A. Mariana Marcillo
Contadora RUC # 1705222477001
Lipidava S.A.

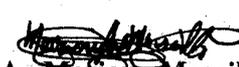
PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006
EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.

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

UTILIDAD DESPUES DE TRANSFERENCIA A RESERVA LEGAL	1,846
AJUSTES PARA RECONCILIAR LA UTILIDAD DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTES (UTILIZADOS) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
DEPRECIACIÓN DE ACIVOS FIJOS	7,425
TRANSFERENCIA A RESERVA LEGAL	205
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	
CUENTAS POR COBRAR	(40,315)
CUENTAS POR COBRAR A RELACIONADAS	256,789
COSTO DE OBRAS EN PROCESO	(2,612,196)
CUENTAS POR PAGAR	681,434
OTROS PASIVOS CORRIENTES	(43,930)
TOTAL AJUSTES	(1,750,588)
EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(1,748,742)

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS


Ing. Guillermo Jouvin A
Representante Legal
Lipidava S.A.


C.P.A. Mariana Marcillo
Contadora RUC # 1705222477001
Lipidava S.A.

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S,A

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 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 incluyendo 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,

El proceso de dolarización incorporó el dólar de los Estados Unidos de América como la moneda oficial en la República del Ecuador, por lo expuesto, la contabilidad y la presentación de los estados financieros de la Compañía, se llevan en dólares americanos,

2.- OPERACIONES,-

Al 31 de diciembre del 2006, la compañía se encontraba desarrollando dos proyectos de viviendas: la Urbanización EL CARACOL, y el edificio SOLARIS proyectos en la fase última de construcción.- Durante el segundo semestre del presente año se empezó el proyecto Urbanización SANTA INES.

LIPIDAVA S.A. contrató a ESTUDIO TÉCNICO INGENIERÍA Y ARQUITECTURA, ETINAR S.A. (Compañía relacionada), para que esta construya y entregue a su satisfacción y por cuenta de los promitentes compradores y futuros clientes, cada uno de las tres obras o proyectos, de conformidad con las especificaciones técnicas y los plazos y presupuestos previstos en los respectivos proyectos Urbanización EL CARACOL, Edificio SOLARIS y Urbanización SANTA INES.

I.- PROYECTO URBANIZACION EL CARACOL

- a) LIPIDAVA S.A., antes de transferir las alicuotas de terreno y las viviendas construidas o en proceso de construcción por cuenta de los prominentes compradores, al fideicomiso URBANIZACION CARACOL (Ver nota 13), era propietaria de un inmueble consistente en un lote de terreno signado como número uno, situado en la manzana número 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 ha desarrollado el proyecto que consiste en la urbanización denominada EL CARACOL.- Se han edificado por cuenta de los referidos promitentes compradores, viviendas de interés social, que cuentan con los servicios básicos, 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 público, Además, calles pavimentadas, cerramiento perimetral, aceras y bordillos y zonas destinadas para áreas verdes,

Las viviendas tienen 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 57,224,80m² (64,32%) Área cedida al municipio 31,738,46 m² (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.

FIDEICOMISO MERCANTIL DE GARANTIA LIPIDAVA

En Guayaquil el 21 de Febrero del 2006 mediante escritura pública se celebró un contrato de FIDEICOMISO que consta de las siguientes partes:

Primera Parte.- Cancelación parcial de Hipoteca Abierta Anticrisis, Prohibición de Enajenar que Otorga el Banco MM Jaramillo Arteaga al favor del Fideicomiso Urbanización Caracol.- Segunda Parte.- Restitución de bienes inmuebles que otorga el Fideicomiso Urbanización Caracol representado por la Compañía Fiduciaria del Pacífico (FIDUPACIFICO) a favor de la compañía Lipidava.- Tercera Parte.- La constituyente Lipidava, constituyó el FIDEICOMISO MERCANTIL DE TITULARIZACION DE CARTERA VIVIENDA GUAYAQUIL UNO (VIGUNO), que tiene como finalidad la titularización de cartera.

Con el objeto de garantizar el cumplimiento de los derechos, que se reconozcan a los inversionistas que adquieran los valores que emita el PPE VIGUNO, la constituyente transferirá la propiedad de las unidades habitacionales conforme los términos del Fideicomiso.- INTEGRA S.A. Administradora de Fideicomiso (INTEGRASA) es la Fiduciaria.

FIDEICOMISO URBANIZACION CARACOL DOS

En la ciudad de Guayaquil el 28 de Septiembre del 2004, la Compañía Lipidava, Fideicomitente deudora, manifiesta que transferirá en un futuro a la Fiduciaria Compañía Fiduciaria del Pacífico (FIDUPACIFICO) a título de fiducia mercantil de garantía y Administración irrevocable, el derecho de dominio pleno y la posesión que tenía sobre ciertos bienes inmuebles que se aportaron.

El Fideicomiso tiene como finalidad:

- a) Garantizar parcialmente hasta la concurrencia del valor de los bienes fideicomitidos, las obligaciones pasadas, presentes o futuras, contraídas o por contraer, vencidas o por vencer, que por cualquier concepto adquiera o llegue a adquirir individual, conjunta o solidariamente Lipidava o un tercero

al cual autorice garantizar Lipidava en el pago oportuno de los créditos que tenga o llegare a tener a favor del acreedor beneficiario que se definirá en el futuro.

- b) Garantizar parcialmente las obligaciones que Lipidava, directa o indirectamente, conjunta o solidariamente contraiga para con el fideicomiso o del fideicomiso con terceros.
- c) Servir de fuente de pago de las obligaciones garantizadas, en el evento que Lipidava incumpliere con sus obligaciones.- Para este efecto, se faculta a la fiduciaria que disponga del bien fideicomitado en la forma que se especifica en el fideicomiso.

Para el cumplimiento del objeto del fideicomiso Lipidava aporta US \$ 2,000, así mismo transferirá en un futuro a título de fiducia Mercantil Irrevocable al presente fideicomiso, el derecho de dominio que tiene y ejerce sobre su propiedad.

Comodato Precario.- Fidupacífico entregará la tenencia de los bienes que serán en un futuro fideicomitados al presente fideicomiso a Lipidava, a título de Comodato Precario, el cual se registrá por los términos del referido fideicomiso.- En todo caso el fideicomiso conserva el derecho de dominio sobre los bienes en los términos del contrato de Fiducia Mercantil de Garantía Irrevocable

II.- PROYECTO EDIFICIO SOLARIS

- 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 4 1/2 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 m2,

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 construye, 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 2006, contratos de Reserva y Promesa de Compraventa y de 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.

- c) El Edificio contará con acabados de primera calidad, áreas de servicio y recreación.- El edificio es de hormigón armado, con bloques de cemento, aluminio y vidrio, acondicionadores de aire, pisos y revestimientos y áreas recreacionales y con ciertos equipos en los departamentos.

La Administración de la compañía estima que el edificio estará totalmente terminado durante el tercer trimestre del 2007.

III.- PROYECTO SANTA INES CON PROMITENTES COMPRADORES

- a) El proyecto Urbanización SANTA INES consiste en la construcción de un conjunto de 836 villas, esta ubicado en el Km. 2 de la vía Machala – Pasaje en la ciudad de Machala.- El proyecto es totalmente privado con controles de acceso y seguridad externa.- El terreno comprende un área total de 110,649.43 m2 y el área de construcción vendible se estima en el 61%. - La urbanización contaría con estructura de hormigón armado, sismo- resistente, paredes de bloques y/o arcilla enlucidas ambos casos, instalaciones, incluyendo las eléctricas, pavimento exteriores, lobby's y escaleras de cerámicas y granito lavado, pisos de porcelanato, rastreras aluminio y vidrio, puertas de madera, mesones de cocina, de baños, muebles de cocina, de baño y de closets.
- b) El proyecto denominado Urbanización Santa Ines comprende la construcción de aproximadamente 836 villas entre 61 y 187 m2 de área neta de terreno.- las casas tendrán 3 dormitorios, salas, comedor, cocina y areas de servicio., el proyecto ofrece, locales comerciales, áreas comunes con cancha de tenis, piscina, jardines, canchas multiusos, cancha de fútbol, parques y otros sitios de descanso.
- c) El proyecto esta destinado a personas de clase media a media baja de la ciudad de Machala.- La Administración de la compañía considera que el proyecto luego del primer año de construcción terminara la urbanización del terreno e inmediatamente empezara las construcciones de las viviendas en etapas sucesivas, las mismas que terminaran en aproximadamente los dos años siguiente.- A su vez la Administración de la compañía ha empezado a promocionar los respectivos contratos de promesas de compraventa

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

Tal como se explica en la nota 2 al 31 de diciembre del 2006 la Compañía está operando por cuenta de los promitentes compradores con dos proyectos inmobiliarios denominados URBANIZACION EL CARACOL y el EDIFICIO SOLARIS, proyectos que están en la fase final de sus construcciones y entrega formal a los promitentes compradores.- También la compañía esta trabajando la fase inicial de un nuevo proyecto inmobiliario denominado URBANIZACION SANTA INES.

Considerando las características de los referidos proyectos, la Administración decidió 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 estén terminados en sus construcciones y totalmente pagados, de acuerdo con los respectivos contratos de reserva y promesa de compraventa firmados en su oportunidad.

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, en estos casos los ingresos del contrato y los costos asociados pueden ser reconocidos en el Estado de Resultados, a la terminación del contrato.- Cabe indicar que los referidos contratos de construcción y la promesas de compraventa por cuenta de los promitentes compradores están sujetas a la terminación de la construcción y formal entrega de las viviendas y a la totalidad de los pagos de las mismas por parte de los promitentes compradores.

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,

VALUACIÓN DE ACTIVOS FIJOS

Los Equipos incluyen muebles y enseres y un vehículo que están registrados 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, Los muebles y enseres y el vehículo, se deprecian de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 10 años para los muebles y enseres y de 5 años para el vehículo,

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,

Año Terminado	Variación
<u>Diciembre 31</u>	<u>Porcentual</u>
2004	2,00
2005	3,14
2006	2,87

5.- CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2006 la cuenta caja y bancos consistía, principalmente en saldos disponibles en cuentas corrientes bancarias:

EFFECTIVO	29,308
BANCO BOLIVARIANO	137,470
BANCO DEL PACIFICO	<u>73,984</u>
	<u><u>240,762</u></u>

6.- INVERSIONES A CORTO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2006 Las Inversiones a corto plazo consistían en :

BANK STATE TRUST (Fondo de inversión de renta variable)	197,685
DEPOSITOS A PLAZO (Vencimiento El 8 De Febrero Del 2007)	100,000
OTRAS	<u>2,202</u>
	<u><u>299,887</u></u>

Estas inversiones generan intereses promedios del 4.35 % al 5 % anual

7.- INVENTARIOS - INMUEBLES

Al 31 de diciembre del 2006 Los Inventarios consistían en inmuebles disponibles para la venta:

TERRENOS	
HACIENDA CERECITAS	31,814
GUAYAQUIL TENIS CLUB	17,988
LOS LAGOS	11,052
OTROS	2,362
DEPARTAMENTOS	
DOS EN EDIFICIO CARABELAS DE COLON	<u>8,461</u>
	<u><u>71,677</u></u>

8.- COSTO DE OBRAS EN PROCESO

Al 31 de diciembre del 2006, los Costos de Obra en Proceso, correspondían a valores incurridos en los proyectos de construcción por cuenta de los promitentes compradores, por cuenta de la misma compañía y por valores entregados en calidad de anticipo a proveedores por cuenta de los promitentes compradores, dichos anticipos, se liquidarán con la entrega respectiva de los bienes y servicios acordados.- En el caso del proyecto denominado EDIFICIO SOLARIS Los referidos Costos de Obra en Proceso se presentan netos de los valores recibidos en calidad de abonos para las construcciones por parte de los respectivos promitentes compradores.- A continuación describimos dichos costos:

COSTOS	
EL CARACOL	165,171
SOLARIS	2,757,751
SANTA INES	<u>1,074,584</u>
	3,997,506
ANTICIPOS A PROVEEDORES	
SOLARIS:	
CENTRURIOSA	130,078
INESA S.A.	128,891
ESTRUSA	112,000
ELECTRO ECUATORIANA	80,730
BYRON ERAZO VARGAS	54,423
BOHTRI	51,211
RIVERTSA	29,004
ETINAR	22,816
DOLDER	16,000
OTRAS	<u>6,983</u>
	632,136
EL CARACOL	
ETINAR	51,170
OTRAS	<u>17,448</u>
	68,618
SANTA INES	
ETINAR	281,414
PATRIDASA S.A.	<u>85,375</u>
	366,789

	1,067,543

	5,065,049
(-) VALORES ENTREGADOS POR LOS PROMITENTES	
COMPRADORES DEL PROYECTO SOLARIS	<u>2,012,866</u>
COSTO DE OBRAS EN PROCESO	<u><u>3,052,183</u></u>

La Administración considera que no existen problemas de posibles cuentas incobrables, por cuanto estos valores son entregados para reposición constante de los materiales de construcción para las obras en proceso por parte de los promitentes compradores, por lo expuesto la Administración considera que no es necesario ninguna provisión.- Cabe indicar que el Auditor Externo analizó la razonabilidad de la recuperación y cumplimiento de los referidos acuerdos y anticipos.

9.- CUENTAS POR COBRAR A RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2006 las Cuentas por Cobrar a Relacionadas consistían en:

MACCALMEIDA	199,988
MEGATRADING S.A.	191,241
CONSTRUCORP LIMITED S.A.	20,000
OTRAS	<u>12,086</u>
	<u><u>423,315</u></u>

Estas Cuentas por Cobrar no generan intereses alguno

10.- OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2006 los Otros Activos Corrientes consistían en:

ING. JOSE MACCHIAVELLO (Relacionado)	187,514
CUENTAS POR COBRAR A EMPLEADOS	1,127
IMPUESTOS	2,033
OTRAS	<u>365</u>
	<u><u>191,039</u></u>

Estos otros activos no generan intereses alguno

11.- ACTIVOS FIJOS

Al 31 de diciembre del 2006 los saldos de los Activos fijos, y las transacciones durante el año, consistían en:

	SALDOS AL 31/12/2005	ADICIONES (TRANSFERENCIAS)	SALDOS AL 31/12/2006
MUEBLES Y ENSERES	250		250
VEHICULO	<u>37,000</u>	<u>0</u>	<u>37,000</u>
	37,250	0	37,250
DEPRECIACION ACUMULADA	<u>17,285</u>	<u>7,425</u>	<u>24,710</u>
	<u><u>19,965</u></u>	<u><u>7,425</u></u>	<u><u>12,540</u></u>

12.- INVERSIONES EN INMUEBLES

Al 31 de diciembre del 2006, las inversiones en inmuebles consistían en dos alícuotas de terrenos en edificios de departamentos situados en zonas estratégicas en la ciudades de Guayaquil y Salinas.- Estos inmuebles constituyen reservas especiales para la compañía, no están disponibles para la venta en el futuro inmediato:

DEPARTAMENTO EN EL EDIFICIO MILENIUM	615,000
DEPARTAMENTO EN EL EDIFICIO ALTAMIRA	26,244
OTRAS	918
	<u>642,162</u>

13.- FIDEICOMISO MERCANTIL URBANIZACION CARACOL Y LOS RESPECTIVOS DERECHOS FIDUCIARIOS

Al 31 de diciembre del 2006, tal como se explica en la nota 2, la compañía celebró mediante escritura pública un contrato de Fideicomiso con 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.

El fideicomiso URBANIZACION EL CARACOL 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 administra 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.

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

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.

Así mismo tal como se explica en la nota 2 la compañía firmo el FIDEICOMISO MERCANTIL DE GARANTIA LIPIDAVA y EL FIDEICOMISO URBANIZACION CARACOL DOS.

Derechos Fiduciarios

Al 31 de diciembre del 2006 el Derecho Fiduciario correspondía al valor patrimonial del Fideicomiso, esto es al valor neto a favor del constituyente por los bienes y valores 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, en calidad de abonos, de conformidad con las respectivas Promesas.

FIDUCIARIA DEL PACIFICO S.A. – EL CARACOL

1,856,960

14.- OBLIGACIONES BANCARIAS

Al 31 de diciembre del 2006 las Obligaciones Bancarias consistían en:

	INTERES	VENCIMIENTO	VALOR
PRESTAMOS			
BANCO BOLIVARIANO	11 %	11-04-2007	250,000
BANCO BOLIVARIANO	11 %	01-06-2007	250,000
BANCO MM JARAMILLO			
Abonos directos a la compañía de los promitentes compradores, v/ que le corresponden al Banco.			56,482
AVALES CON EL BANCO BOLIVARIANO			
Estaban vigentes nueve avales bancarios a corto plazo, con vencimientos individuales entre febrero y abril del 2007. Avales con comisión promedio del 3.03%			445,418
			<u>1,012,100</u>

Estas obligaciones están garantizadas con hipoteca abierta sobre el terreno 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.

15.- CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2006 las Cuentas por Pagar consistían en pasivos a favor de proveedores por los siguientes proyectos:

SANTA INES	566,454
CARACOL	127,737
SOLARIS	42,595
OTROS	14,437
	<u>751,223</u>

16.- CUENTAS POR PAGAR A RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2006 las Cuentas por Pagar a Compañías Relacionadas consistían en:

ETINAR	724,668
VIGERANO	118,964
SOSICORP	62,411
OTROS	<u>49,388</u>
	<u><u>955,431</u></u>

Estas Cuentas por Pagar se originan por la entrega de fondos en forma directa 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 2007

17.- OTROS PASIVOS CORRIENTES

Al 31 de Diciembre del 2006 el movimiento y los saldos de Otros Pasivos Corrientes, consistían en Impuestos y Gastos Acumulados por pagar:

	SALDOS AL 31/12/2005	INCREMENTO (DISMINUCION)	SALDOS AL 31/12/2006
IMPUESTOS POR PAGAR	8,594	(1,072)	7,522
BENEFICIOS SOCIALES	362	696	1,058
APORTES AL IESS POR PAGAR	<u>192</u>	<u>0</u>	<u>192</u>
	<u><u>9,148</u></u>	<u><u>(376)</u></u>	<u><u>8,772</u></u>

18.- OBLIGACION BANCARIA A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2006 la Obligación Bancaria a largo plazo consistía en un préstamo hipotecarios con el Banco del Pacífico por US \$ 1,000,000 con un periodo de gracia de un año para el pago del capital, desde el 31 de Octubre del 2006 hasta el 26 de Octubre del 2007.- La obligación comprende pagos de dividendos trimestrales a partir del 24 de Enero del 2008 hasta el 15 de Octubre del 2009, con tasa de interés del 11 % anual.

19.- OBLIGACIONES CON EL FIDEICOMISO A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2006 las obligaciones con fideicomiso denominado URBANIZACION EL CARACOL por US \$ 2,247,746.- Esta obligación se originó por la cancelación por parte del referido Fideicomiso, de las deudas que tenía LIPIDAVA S.A. con el Banco Bolivariano.- Esta obligación fue otorgada el 30 de mayo del 2005 a 7 años plazo, con dividendos mensuales al 12.50% de interés anual, será cancelada con los valores que los prominentes compradores, relacionados con el Proyecto Caracol, a su vez paguen al mismo Fideicomiso,- En caso contrario pagará LIPIDAVA,

20.- CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre del 2006 el Capital Social de La Compañía ascendió a US \$ 7,400.16 y se encontraba totalmente pagado.- El capital esta conformado por 185,004 acciones ordinarias y nominativas de US \$ 0,04 cada una.

21.- 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

22.- 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.