

PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G. S.A.

Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2009 y 2008

En conjunto con el informe de los Auditores Independientes



Handwritten signature/initials

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio y Accionistas de
Promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A.

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de Promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A. al 31 de diciembre del 2009 y 2008, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la gerencia sobre los estados financieros

2. La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.
4. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros, para diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

5. Excepto por las situaciones indicadas en el párrafo 6, consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Limitaciones al alcance

6. Al 31 de diciembre del 2009, no se nos ha proporcionado soporte del ajuste a la cuenta Inversiones Futuras por US\$111,979.

Desviaciones a principios contables

7. Al 31 de diciembre del 2008, no se reconoció el deterioro de cuentas por cobrar y anticipos a proveedores por US\$83,928 y de inventarios por US\$105,653. En el 2009, estos ajustes fueron corregidos afectando a los resultados del período.

Opinión

8. En nuestra opinión, excepto por el efecto de los ajustes, si los hubiere, que pudieran haberse determinado si hubiéramos podido revisar la información descrita en el párrafo sexto y por la desviación mencionada en el párrafo séptimo, los estados financieros presentan razonablemente en los demás aspectos importantes, la situación financiera de Promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A. al 31 de diciembre del 2009 y 2008, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de sus accionistas y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Asunto de énfasis

9. Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, la Compañía mantiene con partes relacionadas saldos por cobrar de US\$5,343,299 (2008: US\$4,240,618) y por pagar de US\$6,007,376 (2008: 10,948,944), tal como se expone en la Nota 3. CUENTAS POR COBRAR, NETO y Nota 8. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR, respectivamente.

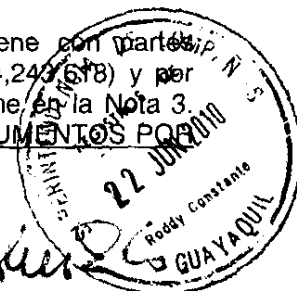
Guayaquil, Ecuador
Abril 26, 2010



Mario Hansen-Holm
Matricula CPA G.10.923



Hansen-Holm & Co. Cía. Ltda.
SC RNAE - 003



PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G. S.A.

BALANCES GENERALES

DICIEMBRE 31, 2009 Y 2008

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	Notas	2009	2008
<u>ACTIVOS</u>			
Caja y bancos		11,068	28,852
Cuentas por cobrar, neto	3	3,338,701	1,362,660
Inventarios	4	396,498	249,794
Gastos pagados por anticipado		2,254	1,774
Total activo corriente		3,748,521	1,643,080
Activos fijos, neto		141,913	53,440
Inversiones permanentes	5	6,437,583	11,143,382
Cuentas por cobrar, neto	3	3,502,668	4,340,984
Otros activos	6	1,465,618	988,867
Total activos		15,296,303	18,169,753
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Sobregiro bancario		29,527	66,747
Obligaciones por pagar	7	3,028,201	2,942,601
Cuentas y documentos por pagar	8	1,372,426	5,199,737
Gastos acumulados		55,064	68,260
Total pasivo corriente		4,485,218	8,277,345
Obligaciones por pagar	7	1,850,000	73,468
Cuentas y documentos por pagar	8	5,822,957	6,572,180
<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
Capital social	9	20,000	20,000
Aportes para futuras capitalizaciones	9	3,823,148	3,823,148
Reserva legal	9	10,000	10,000
Resultados acumulados		(715,020)	(606,388)
Total patrimonio de los accionistas		3,138,128	3,246,760
Total pasivos y patrimonio de los accionistas		15,296,303	18,169,753

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Luis Fernando Gómez Carrión
Gerente General


CPA. Mayra Toala
Contadora

PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G. S.A.

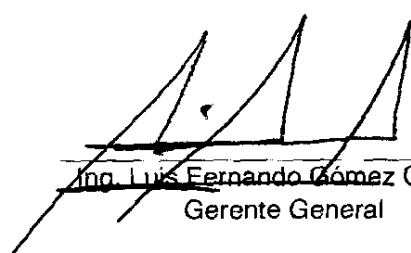
ESTADOS DE RESULTADOS

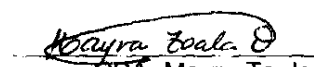
DICIEMBRE 31, 2009 Y 2008

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	Notas	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Ventas netas		495,313	595,821
Costo de ventas		<u>(238,891)</u>	<u>(435,946)</u>
Utilidad bruta		256,422	159,875
Gastos administrativos		(907,237)	(1,219,335)
Gastos financieros		<u>(325,196)</u>	<u>(271,603)</u>
(Pérdida) en operación		(976,011)	(1,331,063)
Otros ingresos, neto	10	<u>861,942</u>	<u>1,001,026</u>
Resultado antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta		(114,069)	(330,037)
Impuesto a la renta	11	<u>0</u>	<u>(107,115)</u>
(Pérdida) neta del ejercicio		<u>(114,069)</u>	<u>(437,152)</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Luis Fernando Gómez Carrión
Gerente General


CPA. Mayra Toala
Contadora

PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G. S.A.

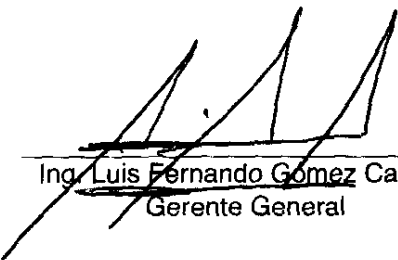
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

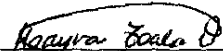
DICIEMBRE 31, 2009 Y 2008

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Capital social</u>	<u>Aporte para futuras capitalizaciones</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos a diciembre 31 del 2007	20,000	2,484,583	10,000	(96,991)	2,417,592
Aumento de capital, ver Nota. 9		1,338,565			1,338,565
Pago de dividendos				(72,245)	(72,245)
Pérdida neta del ejercicio				(437,152)	(437,152)
Saldos a diciembre 31 del 2008	20,000	3,823,148	10,000	(606,388)	3,246,760
Ajuste				5,437	5,437
Pérdida neta del ejercicio				(114,069)	(114,069)
Saldos a diciembre 31 del 2009	20,000	3,823,148	10,000	(715,020)	3,138,128

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros


Ing. Luis Fernando Gómez Carrión
Gerente General


CPA. Mayra Toala
Contadora

PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G. S.A.

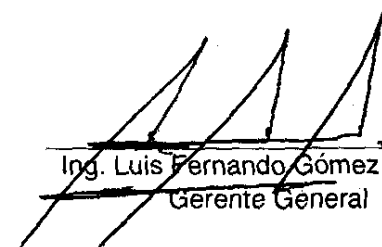
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

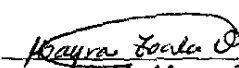
DICIEMBRE 31, 2009 Y 2008

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
(Pérdida) neta del ejercicio	(114,069)	(437,152)
Ajustes para reconciliar el resultado del ejercicio con el efectivo neto (utilizado) en actividades de operación		
Impuesto a la renta	0	107,115
Depreciación	25,004	29,082
Pérdida en subsidiarias, neto	(352,769)	641,396
Otros	198,707	0
<u>Cambios netos en activos y pasivos</u>		
Cuentas por cobrar	(1,216,574)	(2,552,404)
Inventarios	(266,562)	1,304,313
Gastos pagados por anticipado y otros	(480)	291
Proveedores y otros	1,327,461	(1,584,918)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de operación	(399,282)	(2,492,277)
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>		
Adquisición de activos fijos	(108,040)	(25,373)
Disminución de inversiones	514,626	(102,476)
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de inversión	406,586	(127,849)
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>		
(Disminución) aumento de obligaciones	(25,088)	2,226,381
Pago de dividendos	0	(72,245)
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de financiamiento	(25,088)	2,154,136
(Disminución) neto en efectivo	(17,784)	(465,990)
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del año	28,852	494,842
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	11,068	28,852

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Luis Fernando Gómez Carrión
Gerente General


CPA. Mayra Toala
Contadora

PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G. S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2009 Y 2008

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONÓMICO

Promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A., se constituyó el 2 de febrero de 1995 en la ciudad de Guayaquil. Su actividad principal es la compra-venta de propiedades; así como toda clase de operaciones inmobiliarias incluyendo el fraccionamiento y venta de lotes para vivienda.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Bases de presentación

La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) involucra el uso de ciertas estimaciones contables para determinar los activos, pasivos y resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. 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.

Las NEC están basadas en algunas Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), y se espera en el 2011 la adopción de todas las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF); hasta entonces, para ciertos aspectos no cubiertos por las NEC, las NIC proveen lineamientos a ser considerados por las NEC.

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

Cuentas por cobrar

La Compañía realiza permanentemente evaluaciones de la provisión para ciertas cuentas de difícil recuperación. La Administración cree que la provisión con que se cuenta es adecuada para cubrir pérdidas probables.

Inventarios

El método para valorar el inventario de materiales es el costo promedio.

Inversión permanente

La inversión permanente consiste principalmente en fideicomisos que están registrados al valor de fondo patrimonial según los libros de los fideicomisos.

Las inversiones en acciones se registran de acuerdo al método de valor patrimonial proporcional por aquellas donde posee más del 50% de participación. Las demás se encuentran registradas al costo.

Otros activos

Este rubro incluye las futuras inversiones por proyectos que se componen del costo de terrenos, urbanización y construcción de los diferentes proyectos que se encuentran registrados al costo de adquisición o construcción, excepto el de los terrenos urbanizados de Plaza Real que han sido sujeto de avalúos.

Reconocimiento de ingresos

La Compañía reconoce los ingresos en base a la terminación de obras. Los intereses ganados por el financiamiento se reconocen al cobro de los mismos.

Participación a trabajadores e impuesto a la renta

La participación a trabajadores e impuesto a la renta se aplican sobre la utilidad líquida o contable del ejercicio corriente en base a normas legales; por lo tanto, se provisionan estos valores al cierre del ejercicio.

3. CUENTAS POR COBRAR, NETO

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, las cuentas por cobrar están compuestas de la siguiente manera:

	<u>2009</u>		<u>2008</u>	
	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
Clientes	434,750	687,181	339,163	758,270
<u>Partes relacionadas (1)</u>				
Inmocuencia S.A.	0	2,696,399	0	1,809,244
Candeseli S.A.	521,839	86,526	455,568	712,759
Simplex S.A.	0	0	0	720,151
BalwinLLC (2)	1,872,588	0	0	0
Con Proyecta S.A.	4,348	0	128,479	0
Forespacific S.A.	4,861	0	0	106,782
Fideicomiso HCKS	3,987	0	0	34,419
Puntireal S.A.	0	16,298	0	12,465
Marespi S.A.	42,842	0	0	77,842
Mitriobando S.A.	61	0	0	58,912
Elopak S.A.	0	0	0	48,472
Pivesa	33,884	0	33,880	0
Fernando Nevarez	20,000	0	0	0
José Luis Velasco	501	0	29,156	0
Otras relacionadas	22,901	16,264	15,159	330
Total partes relacionadas	2,527,812	2,815,487	662,242	3,581,376
Anticipos a proveedores	112,497	0	84,407	0
Otros deudores	213,780	0	290,039	1,338
Crédito tributario	67,907	0	4,854	0
Provisión cuentas incobrables	(18,045)	0	(18,045)	0
	<u>3,338,701</u>	<u>3,502,668</u>	<u>1,362,660</u>	<u>4,340,984</u>

- (1) Cuentas por cobrar a partes relacionadas que no generan intereses con excepción del préstamo a Candeseli S.A., Inmocuenca S.A., Alzamy S.A. y Simplex S.A.
- (2) Cuentas por cobrar de Simplex S.A., compañía liquidada, que fueron asumidos por Balwin LLC, mediante contrato de cesión de activos y pasivos.

4. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, el saldo de inventarios, es el siguiente:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Materiales	4,551	124,409
Inventarios lotes	368,899	0
La Costa Village	0	51,363
Costo de construcciones	23,048	74,022
	<u>396,498</u>	<u>249,794</u>

5. INVERSIONES PERMANENTES

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, las inversiones permanentes se formaban de la siguiente manera:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<u>Inversiones en acciones</u>	1,861,209	1,926,901
Bogadán S.A.	60,632	61,595
Candeseli S.A.	1,355,360	1,411,167
Inmocuenca S.A.	235,752	235,752
Alzamy S.A.	204,075	203,600
Otras	5,390	14,787
<u>Inversiones en fideicomisos</u>	4,576,374	9,216,481
Fideicomiso Complejo Médico HCKS – Hospital Clínica Kennedy Samborondón.	631,032	4,539,145
Fideicomiso Mercantil de Inventario Inmobiliario	2,939,646	2,970,568
Fideicomiso Mercantil en Garantía L.F.G. (1)	0	684,168
Fideicomiso Mercantil Bosque Real	548,196	548,196
Fideicomiso Mercantil Inmobiliario L.F.G.- Preduca	457,500	454,000
Fideicomiso Mercantil San Carlos (2)	0	20,404
	<u>6,437,583</u>	<u>11,143,382</u>

- (1) Con fecha 18 de noviembre del 2009 se inscribió la escritura de liquidación del Fideicomiso.
- (2) Con fecha 26 de octubre del 2009 se inscribió la escritura de liquidación del Fideicomiso.

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, el movimiento de las inversiones en acciones fue el siguiente:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Saldo al inicio del año	1,926,901	1,699,481
Aportes de capital	0	203,200
Cesión de acciones	(9,395)	0
Ajustes por VPP, neto	<u>(56,297)</u>	<u>24,220</u>
Saldo al final del año	<u>1,861,209</u>	<u>1,926,901</u>

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, el movimiento de las inversiones en fideicomisos fue el siguiente:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Saldo al inicio del año	9,216,481	10,302,359
(Bajas) adiciones, neto	(5,035,329)	(554,606)
Ajuste VPP	436,720	(406,304)
Ventas	<u>(41,498)</u>	<u>(124,968)</u>
Saldo al final del año (1)	<u>4,576,374</u>	<u>9,216,481</u>

(1) Ver Nota 12. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

6. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, los otros activos se formaban de la siguiente manera:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Depósitos en garantía	819	1,256
Futuras inversiones	<u>1,464,799</u>	<u>987,611</u>
	<u>1,465,618</u>	<u>988,867</u>

Al 31 de diciembre del 2009, el movimiento de futuras inversiones es el siguiente:

	<u>2009</u>
Saldo al inicio del año	987,611
Adiciones, netas	<u>477,188</u>
Saldo al final del año (1)	<u>1,464,799</u>

(1) Valores incluyen principalmente Proyectos: Portofino, Camino Real, La Candelaria, Preduca, Politécnica, Town Center, La Coste Village, Los Arcos, Mocolí y Vista al Río.

7. OBLIGACIONES POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, las obligaciones por pagar se formaban de la siguiente manera:

	<u>2009</u>		
	Corto plazo	Largo plazo	Total
<u>Banco Bolivariano</u>			
Préstamo con vencimiento a octubre del 2010 con tasa de interés del 9.33%.	2,009,722	0	2,009,722
<u>Banco del Austro</u>			
Préstamos con vencimientos hasta abril del 2010 con tasas de interés que fluctúan entre el 13.50% y el 13.63%.	98,179	0	98,179
<u>Banco UBS Lombard</u>			
Préstamos con pagos de capital al vencimiento en abril del 2011 y noviembre del 2012 con tasas de interés que fluctúan entre el 2.53% y el 2.92%.	0	1,850,000	1,850,000
<u>Agroforestal Los Canchones Forescan</u>			
Préstamo con vencimiento en marzo del 2010 a una tasa de interés del 8%	500,000	0	500,000
<u>Carmen Granja Fuentes</u>			
Préstamo con vencimiento en septiembre del 2010 a una tasa de interés del 9%.	100,000	0	100,000
<u>Isabel Amador de Pino</u>			
Préstamo con vencimiento en septiembre del 2010 a una tasa de interés del 10%.	70,300	0	70,300
<u>Larisa Portaluppi Ugolotti</u>			
Préstamo con vencimiento en junio del 2010 a una tasa de interés del 9%.	190,000	0	190,000
<u>Roxana Ugolotti Villagómez</u>			
Préstamo con vencimiento en junio del 2010 a una tasa de interés del 9%.	60,000	0	60,000
	<u>3,028,201</u>	<u>1,850,000</u>	<u>4,878,201</u>

	<u>2008</u>		
	Corto plazo	Largo plazo	Total
<u>Banco Bolivariano</u>			
Préstamos con vencimientos hasta diciembre del 2009 con tasas de interés que fluctúan entre el 11.46% y el 12.57%.	1,733,333	0	1,733,333
<u>Banco del Austro</u>			
Préstamos con vencimientos hasta abril del 2010 con tasas de interés que fluctúan entre el 13.50% y el 13.63%.	524,268	73,468	597,736
<u>Agroforestal Los Canchones Forescan</u>			
Préstamo con vencimiento en septiembre del 2009 a una tasa de interés del 10%	500,000	0	500,000
<u>Carmen Granja Fuentes</u>			
Préstamo con vencimiento en septiembre del 2009 a una tasa de interés del 9%.	100,000	0	100,000
<u>Isabel Amador de Pino</u>			
Préstamo con vencimiento en septiembre del 2009 a una tasa de interés del 10%.	85,000	0	85,000
	<u>2,942,601</u>	<u>73,468</u>	<u>3,016,069</u>

8. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, las cuentas y documentos por pagar se formaban de la siguiente manera:

	<u>2009</u>		<u>2008</u>	
	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
<u>Partes relacionadas</u>				
Accionistas	0	5,372,957	0	6,571,837
Anticipos a fideicomisos (1)	80,584	0	4,282,702	0
Bogadán S.A.	65,441	0	65,441	0
Luis Gómez Carrión	26,759	0	0	0
Inmobiliaria Goca S.A.	0	0	14,449	0
Otras relacionadas	11,635	0	14,172	343
Total partes relacionadas	<u>184,419</u>	<u>5,372,957</u>	<u>4,376,764</u>	<u>6,572,180</u>
Anticipos de clientes (2)	791,803	0	651,951	0
Proveedores locales y otros	396,204	450,000	171,022	0
	<u>1,372,426</u>	<u>5,822,957</u>	<u>5,199,737</u>	<u>6,572,180</u>

(1) *Corresponde principalmente a movimientos por la entrega y restitución de valores entregados de clientes al Fideicomiso Complejo Médico HCKS – Hospital Clínica Kennedy Samborombón por futura venta de derechos fiduciarios de las Torres Alpha y Beta.*

(2) *Corresponde a valores recibidos de clientes por la venta de lotes.*

9. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital social

El Capital suscrito y pagado de la Compañía es de quinientas mil acciones ordinarias y nominativas de US\$0.04 cada una.

Aporte para futuras capitalizaciones

Con fecha 28 de octubre del 2008, se reclasifica la cuenta por pagar a Paninvest Development Corp. por US\$580,985 (incluye intereses) como aporte a futuras capitalizaciones por la participación accionaria en dación de pago.

Con fecha 8 de julio del 2008, se reclasifica la cuenta por pagar a Gocarpa Investment Corp. por US\$757,580 (incluye intereses) como aporte a futuras capitalizaciones por la participación accionaria en dación de pago.

Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual se asigne como reserva hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos, pero puede destinarse a aumentar el capital social con la aprobación de los accionistas.

10. OTROS INGRESOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, los otros ingresos se formaban de la siguiente manera:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Intereses ganados	428,244	543,695
Derechos fiduciarios, neto	(5,413)	36,832
Otros, neto	<u>439,111</u>	<u>420,499</u>
	<u>861,942</u>	<u>1,001,026</u>

11. IMPUESTO A LA RENTA

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a la renta, se establece en el 25%, disminuyéndose en un 10% cuando los resultados se capitalizan. La conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
(Pérdida) antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta	(114,069)	(330,037)
Gastos no deducibles	451,816	782,216
Deducción por contrato empleados discapacitados	(3,924)	(1,000)
Ingresos exentos	<u>(436,719)</u>	<u>(22,719)</u>
(Pérdida) Utilidad gravable	(102,896)	428,460
Impuesto a la renta	0	107,115

12. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

Fideicomiso en Garantía Mercantil

El 26 de Febrero del 2004, se celebró Fideicomiso Mercantil en Garantía con la Compañía Integra S.A. Administradora de Fideicomiso (INTEGRASA), denominado "Fideicomiso Mercantil en Garantía L.F.G." cuyos beneficiarios son los acreedores de la Compañía y que hayan sido designados por Promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A. como beneficiarios, el mismo que cuenta con un patrimonio autónomo conformado por documentos de crédito. El 23 de septiembre del 2009 este fideicomiso fue liquidado.

Fideicomiso Complejo Médico Hcks

El 24 de septiembre del 2004, Promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A. e Industrial Inmobiliaria Teotón S.A. celebraron Fideicomiso Mercantil denominado "Fideicomiso Complejo Médico HCKS – Hospital Clínica Kennedy Samborondón" con la compañía Morgan & Morgan, Fiduciary & Trust Coporation S.A. "Fiduciaria del Ecuador, cuyos beneficiarios son Promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A. y Teotón S.A., el mismo que cuenta con un patrimonio autónomo conformado por aportes en efectivo y terrenos.

Fideicomiso Mercantil de Inventario Inmobiliario

El 28 de diciembre del 2004, se celebró Fideicomiso Mercantil de Administración de Bienes, denominado "Fideicomiso Mercantil de Inventario Inmobiliario" que otorga el Sr. Luis Fernando Gómez Icaza, la Compañía Decor-Util Cía Ltda. y la compañía Trijasa S.A. y, como Administrador Fiduciario la Compañía Morgan & Morgan, Fiduciary & Trust Coporation S.A. "Fiduciaria del Ecuador, cuyo

beneficiario es el Sr. Luis Fernando Gómez Icaza, el mismo que cuenta con un patrimonio autónomo conformado por terrenos de propiedad de Decor-Util Cía. Ltda. y la Compañía Trijasa S.A. El 30 de diciembre del 2004 se celebra la escritura de cesión de derechos y designación de beneficiarios del Fideicomiso a Promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A.

Fideicomiso Mercantil Inmobiliario L.F.G.-Preduca

En diciembre del 2007, Promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A. y Preduca S.A. celebraron Fideicomiso Mercantil denominado "Fideicomiso Preduca" con la compañía Integra S.A. Administradora de Fideicomiso (INTEGRASA), cuyos beneficiarios son Promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A. y Preduca S.A. el mismo que cuenta con un patrimonio autónomo conformado por aportes en efectivos y terrenos.

Fideicomiso Mercantil San Carlos

El 27 de diciembre del 2005, los señores Andrés Botero Brubaker y Diego Felipe Aguirre Rosales celebraron Fideicomiso Mercantil denominado "Fideicomiso San Carlos" con la Compañía Morgan & Morgan, Fiduciary & Trust Coporation S.A. "Fiduciaria del Ecuador, cuyos beneficiarios son Promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A. y Enerocorp S.A., el mismo que cuenta con un patrimonio autónomo conformado por aportes en efectivos y terrenos. El 26 de octubre del 2009, este fideicomiso fue liquidado.

Fideicomiso Mercantil Bosque Real

El 26 de marzo del 2007, Promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A. y Zeudi Enterprises S.A. celebraron Fideicomiso Mercantil denominado "Bosque Real" con la compañía Morgan & Morgan, Fiduciary & Trust Coporation S.A. "Fiduciaria del Ecuador, cuyos beneficiarios son Promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A. y Zeudi Enterprises S.A., el mismo que cuenta con un patrimonio conformado por aportes en efectivo y terreno.

Hipoteca con el Banco Bolivariano

Existe hipoteca abierta a favor del Banco Bolivariano C.A. de los solares 117 y 118 del Centro Comercial "Los Arcos" de la Urbanización "Entre Ríos" según escritura pública inscrita el 13 de junio del 2006 en el Registrador de la Propiedad.

13. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Abril 26, 2010) no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración de la Compañía, que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos.