

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

Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2010 y 2009

En conjunto con el informe de los Auditores Independientes

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 2010 y 2009, 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. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

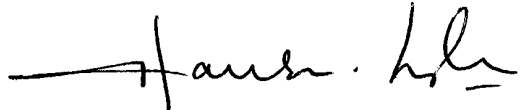
Opinión

6. En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A. al 31 de diciembre del 2010 y 2009, 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.

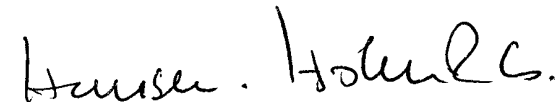
Asunto que se enfatizan

7. Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, la Compañía mantiene con partes relacionadas saldos por cobrar de US\$4,687,795 (2009: US\$5,343,299) y por pagar de US\$4,107,507 (2009: US\$5,557,376), tal como se expone en la Nota 3. CUENTAS POR COBRAR, NETO y Nota 8. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR, respectivamente.
8. El informe de cumplimiento de obligaciones tributarias de Promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A. al 31 de diciembre del 2010, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador
Mayo 9, 2011



Mario A. Hansen-Holm
Matrícula CPA G.10.923



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

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

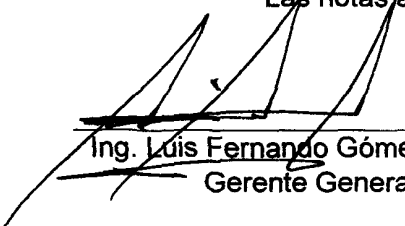
BALANCES GENERALES

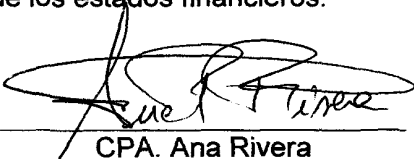
DICIEMBRE 31, 2010 Y 2009

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	Notas	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>ACTIVOS</u>			
Caja y bancos		656,850	11,068
Cuentas por cobrar, neto	3	2,841,180	3,338,701
Inventarios	4	2,311,353	396,498
Gastos pagados por anticipado		1,002	2,254
Total activo corriente		<u>5,810,385</u>	<u>3,748,521</u>
Activos fijos, neto		189,398	141,913
Inversiones permanentes	5	5,789,436	6,437,583
Cuentas por cobrar, neto	3	3,474,451	3,502,668
Otros activos	6	<u>785,263</u>	<u>1,465,618</u>
Total activos		<u>16,048,933</u>	<u>15,296,303</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Sobregiro bancario		0	29,527
Obligaciones por pagar	7	3,273,032	3,028,201
Cuentas y documentos por pagar	8	2,409,568	1,372,426
Gastos acumulados		36,785	55,064
Total pasivo corriente		<u>5,719,385</u>	<u>4,485,218</u>
Obligaciones por pagar	7	2,704,762	1,850,000
Cuentas y documentos por pagar	8	4,388,021	5,822,957
<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
Capital social	9	20,000	20,000
Aportes para futuras capitalizaciones	9	3,823,148	3,823,148
Reservas	9	10,000	10,000
Resultados acumulados		(616,383)	(715,020)
Total patrimonio de los accionistas		<u>3,236,765</u>	<u>3,138,128</u>
Total pasivos y patrimonio de los accionistas		<u>16,048,933</u>	<u>15,296,303</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Luis Fernando Gómez Carrión
Gerente General


CPA. Ana Rivera
Contadora

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

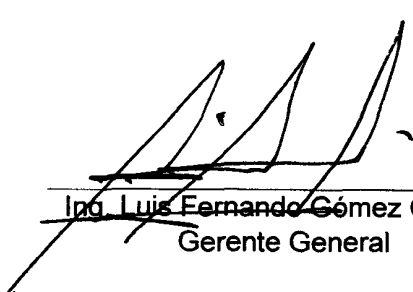
ESTADOS DE RESULTADOS

DICIEMBRE 31, 2010 Y 2009

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	Notas	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Ventas netas		1,933,764	495,313
Costo de ventas		<u>(1,168,025)</u>	<u>(238,891)</u>
Utilidad bruta		765,739	256,422
Gastos ventas		(46,035)	0
Gastos administrativos		(858,664)	(907,237)
Gastos financieros		<u>(329,388)</u>	<u>(325,196)</u>
(Pérdida) en operación		(468,348)	(976,011)
Otros ingresos, neto	10	<u>821,219</u>	<u>861,942</u>
Resultado antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta		352,871	(114,069)
Participación a trabajadores	11	(52,931)	0
Impuesto a la renta	11	<u>(88,711)</u>	<u>0</u>
Utilidad (Pérdida) neta del ejercicio		<u>211,229</u>	<u>(114,069)</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Luis Fernando Gómez Carrión
Gerente General


CPA. Ana Rivera
Contadora

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

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

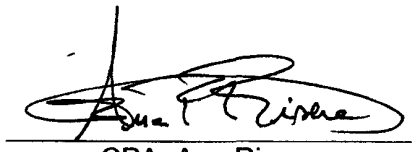
DICIEMBRE 31, 2010 Y 2009

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Capital social</u>	<u>Aporte para futuras capitalizaciones</u>	<u>Reservas</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
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
Ajustes				(112,592)	(112,592)
Utilidad neta del ejercicio				211,229	211,229
Saldos a diciembre 31 del 2010	20,000	3,823,148	10,000	(616,383)	3,236,765

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros


Ing. Luis Fernando Gómez Carrión
Gerente General


CPA. Ana Rivera
Contadora

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

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

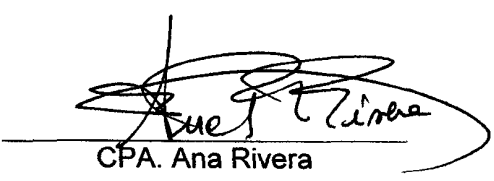
DICIEMBRE 31, 2010 Y 2009

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Utilidad (Pérdida) neta del ejercicio	211,229	(114,069)
Ajustes para reconciliar el resultado del ejercicio con el efectivo neto (utilizado) en actividades de operación		
Depreciación	23,340	25,004
Utilidad (pérdida) en subsidiarias, neto	29,866	(352,769)
VPP Fideicomiso	(237,207)	0
Participación a trabajadores e impuesto a la renta	141,642	0
Jubilación patronal y desahucio	14,307	0
Otros	0	198,707
<u>Cambios netos en activos y pasivos</u>		
Cuentas por cobrar y otros activos	1,064,988	(1,216,574)
Inventarios	(1,914,855)	(266,562)
Gastos pagados por anticipado y otros	1,252	(480)
Proveedores y otros	(558,903)	1,327,461
Efectivo neto (utilizado) en actividades de operación	(1,224,341)	(399,282)
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>		
Adquisición de activos fijos	(57,904)	(108,040)
Disminución de inversiones	828,434	514,626
Efectivo neto provisto en actividades de inversión	770,530	406,586
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>		
Aumento (disminución) de obligaciones	1,099,593	(25,088)
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de financiamiento	1,099,593	(25,088)
Aumento (disminución) neta en efectivo	645,782	(17,784)
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del año	11,068	28,852
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	656,850	11,068

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Luis Fernando Gómez Carrión
Gerente General


CPA. Ana Rivera
Contadora

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2010 Y 2009

(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.

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 2010 y 2009, las cuentas por cobrar están compuestas de la siguiente manera:

	<u>2010</u>		<u>2009</u>	
	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
Clientes	322,157	592,291	434,750	687,181
<u>Partes relacionadas (1)</u>				
Inmocuencia S.A.	66,792	2,849,229	0	2,696,399
Candeseli S.A.	237,828	0	521,839	86,526
Alzamy S.A.	496,237	0	0	0
BalwinLLC (2)	947,068	0	1,872,588	0
Con Proyecta S.A.	4,348	0	4,348	0
Forespacific S.A.	0	0	4,861	0
Fideicomiso HCKS	1,636	0	3,987	0
Puntireal S.A.	0	32,931	0	16,298
Marespi S.A.	0	0	42,842	0
Mitriobando S.A.	0	0	61	0
Pivesa	0	0	33,884	0
Fernando Nevarez	20,000	0	20,000	0
José Luis Velasco	781	0	501	0
Otras relacionadas	30,945	0	22,901	16,264
Total partes relacionadas	<u>1,805,635</u>	<u>2,882,160</u>	<u>2,527,812</u>	<u>2,815,487</u>
Anticipos a proveedores	430,738	0	112,497	0
Otros deudores	153,853	0	213,780	0
Crédito tributario	146,842	0	67,907	0
Provisión cuentas incobrables	<u>(18,045)</u>	<u>0</u>	<u>(18,045)</u>	<u>0</u>
	<u>2,841,180</u>	<u>3,474,451</u>	<u>3,338,701</u>	<u>3,502,668</u>

- (1) Cuentas por cobrar a partes relacionadas que no generan intereses con excepción del préstamo a Candeseli S.A., Inmocuencia S.A. y Alzamy 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 2010 y 2009, el saldo de inventarios, es el siguiente:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Inventario de materiales	6,406	4,551
Inventarios lotes	507,375	368,899
Costo de construcciones	0	23,048
Inversión Copropiedad Urb. Arrecife	1,797,572	0
	<u>2,311,353</u>	<u>396,498</u>

5. INVERSIONES PERMANENTES

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, las inversiones permanentes se formaban de la siguiente manera:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>Inversiones en acciones</u>	1,808,278	1,861,209
Bogadán S.A.	53,138	60,632
Candeseli S.A.	1,279,568	1,355,360
Inmocuencia S.A.	235,660	235,752
Alzamy S.A.	195,427	204,075
Agroblue S.A.	40,419	0
Otras	4,066	5,390
<u>Inversiones en fideicomisos</u>	3,981,158	4,576,374
Fideicomiso Complejo Médico HCKS – Hospital Clínica Kennedy Samborondón.	26,816	631,032
Fideicomiso Mercantil de Inventario Inmobiliario	2,939,646	2,939,646
Fideicomiso Mercantil Bosque Real	554,196	548,196
Fideicomiso Mercantil Inmobiliario L.F.G.- Preduca	460,500	457,500
	<u>5,789,436</u>	<u>6,437,583</u>

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, el movimiento de las inversiones en acciones fue el siguiente:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Saldo al inicio del año	1,861,209	1,926,901
Aportes de capital	1,803	0
Cesión de acciones y otros	(2,744)	(9,395)
Ajustes por VPP, neto	(51,990)	(56,297)
Saldo al final del año	<u>1,808,278</u>	<u>1,861,209</u>

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, el movimiento de las inversiones en fideicomisos fue el siguiente:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Saldo al inicio del año	4,576,374	9,216,481
(Bajas) adiciones, neto	(62,443)	(5,035,329)
Ajuste VPP	237,207	436,720
Ventas	(769,980)	(41,498)
Saldo al final del año (1)	<u>3,981,158</u>	<u>4,576,374</u>

(1) Ver Nota 12. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

6. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, los otros activos se formaban de la siguiente manera:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Depósitos en garantía	2,943	819
Futuras inversiones	<u>782,320</u>	<u>1,464,799</u>
	<u>785,263</u>	<u>1,465,618</u>

Al 31 de diciembre del 2010, el movimiento de futuras inversiones es el siguiente:

	<u>2010</u>
Saldo al inicio del año	1,464,799
Adiciones, netas	189,226
Ajustes, traslados	<u>(871,705)</u>
Saldo al final del año (1)	<u>782,320</u>

(1) Valores incluyen principalmente Proyectos: La Candelaria, Preduca, Agroblue - La Costa, Punta Mocolí, Bosques de Mocolí, Valles de Beata y Condominio Vista al Río.

7. OBLIGACIONES POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, las obligaciones por pagar se formaban de la siguiente manera:

	<u>2010</u>		
	Corto plazo	Largo plazo	Total
<u>Banco Bolivariano</u>			
Préstamo con vencimiento en diciembre del 2012 con tasa de interés del 9.33%.	2,490,482	1,104,762	3,595,244
<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	1,600,000	1,600,000

<u>Agroforestal Los Canchones Forescan</u>			
Préstamo con vencimiento en marzo del 2011 a una tasa de interés del 8%	300,000	0	300,000
<u>Carmen Granja Fuentes</u>			
Préstamo con vencimiento en septiembre del 2011 a una tasa de interés del 9%.	100,000	0	100,000
<u>Isabel Amador de Pino</u>			
Préstamo con vencimiento en septiembre del 2011 a una tasa de interés del 10%.	72,060	0	72,060
<u>Larisa Portaluppi Ugolotti</u>			
Préstamo con vencimiento en julio del 2011 a una tasa de interés del 9%.	190,000	0	190,000
<u>Roxana Ugolotti Villagómez</u>			
Préstamo con vencimiento en julio del 2011 a una tasa de interés del 9%.	60,000	0	60,000
<u>Molestina Eduardo</u>			
Préstamo con vencimiento en enero del 2011 a una tasa de interés del 10%.	60,490	0	60,490
	<u>3,273,032</u>	<u>2,704,762</u>	<u>5,977,794</u>

	<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>

8. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, las cuentas y documentos por pagar se formaban de la siguiente manera:

	<u>2010</u>		<u>2009</u>	
	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
<u>Partes relacionadas</u>				
Accionistas	0	3,923,714	0	5,372,957
Anticipos a fideicomisos (1)	0	0	80,584	0
Bogadán S.A.	65,025	0	65,441	0
Luis Gómez Carrión	177	0	26,759	0
Otras relacionadas	28,591	0	11,635	0
Total partes relacionadas	<u>93,793</u>	<u>3,923,714</u>	<u>184,419</u>	<u>5,372,957</u>
Jubilación y Desahucio	0	14,307	0	0
Anticipos de clientes (2)	1,589,489	0	791,803	0
Proveedores locales y otros	726,286	450,000	396,204	450,000
	<u>2,409,568</u>	<u>4,388,021</u>	<u>1,372,426</u>	<u>5,822,957</u>

(1) Corresponde principalmente a movimientos por la entrega y restitución de valores entregados de clientes al Fideicomiso Complejo Médico HCKS – Hospital Clínica Kennedy Samborondón 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.

Aportes 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.

Reservas

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 2010 y 2009, los otros ingresos se formaban de la siguiente manera:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Intereses ganados	533,230	428,244
Derechos fiduciarios, neto	0	(5,413)
Otros, neto	287,989	439,111
	<u>821,219</u>	<u>861,942</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>2010</u>	<u>2009</u>
Utilidad (Pérdida) antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta	352,871	(114,069)
Participación a trabajadores	(52,931)	0
Gastos no deducibles	423,945	451,816
Gastos incurridos para generar ingresos exentos	769,980	
Participación a trabajadores atribuibles a ingresos exentos	46,027	
Amortización de pérdidas de años anteriores	(104,260)	
Deducción por contrato empleados discapacitados	(3,960)	(3,924)
Ingresos exentos	(1,076,827)	(436,719)
Utilidad (pérdida) gravable	354,845	(102,896)
Impuesto a la renta	88,711	0

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 (Mayo 9, 2011) 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.