

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

Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011

En conjunto con el dictamen de los Auditores Independientes

## DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

1. Hemos auditado los estados de situación financiera de Promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A. al 31 de diciembre del 2012 y 2011, y los correspondientes estados de resultados integral, 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 significativas y otras notas aclaratorias.

### Responsabilidad de la administración sobre los estados financieros

2. La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF. 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 Internacionales 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.

## Desviación a Normas Contables

6. Al 31 de diciembre del 2012, se cambió la política para el reconocimiento de ingresos bajo al método por grado de avance de obra. Este cambio ocasionó que se liquidaran 101 lotes del Proyecto Arrecife en los resultados del año por US\$8,261,235, Ver Nota 2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES, que no habían sido reconocidos anteriormente de acuerdo al método por grado de avance de obra como lo establecen las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.
7. Al 31 de diciembre del 2012, se reconoció la diferencia de la cesión de los derechos fiduciarios del Fideicomiso Mercantil 117118, Ver Nota 17. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Fideicomiso Mercantil 117118.

## Opinión

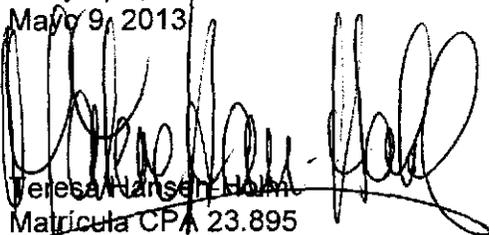
8. En nuestra opinión, excepto por la política de contabilización de ingresos aplicada en el 2011, y el reconocimiento de la diferencia de la cesión de los derechos fiduciarios, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los demás aspectos importantes, la situación financiera de Promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A. al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los resultados de sus operaciones, y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

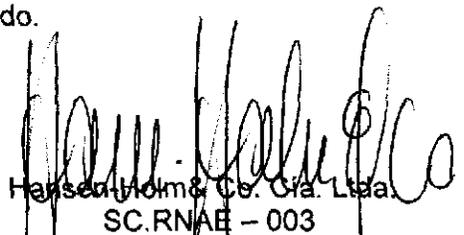
## Asuntos de énfasis

9. Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía mantiene con partes relacionadas saldos por cobrar de US\$4,134,731, y por pagar de US\$564,258, tal como se expone en la Nota 6. PARTES RELACIONADAS.
10. El informe de cumplimiento de obligaciones tributarias de Promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A. al 31 de diciembre del 2012, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador

Mayo 9, 2013

  
Veresa Hansen-Holm  
Matrícula CPA 23.895

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

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

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA

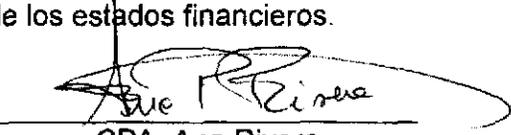
DICIEMBRE 31, 2012 Y 2011

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b><u>ACTIVOS</u></b>			
Caja y bancos		16,130	494,651
Cuentas por cobrar	5	2,333,102	1,386,136
Partes relacionadas	6	685,326	1,256,728
Inventarios	7	1,505,465	6,002,237
Gastos pagados por anticipado		1,167	631
Total activo corriente		<u>4,541,190</u>	<u>9,140,383</u>
Propiedades, instalaciones y equipos, neto	8	1,033,463	218,947
Propiedades de inversión		0	103,191
Inversiones permanentes	9	3,250,511	5,509,671
Cuentas por cobrar	5	45,536	196,210
Partes relacionadas	6	3,449,405	2,856,736
Otros activos	10	<u>463,982</u>	<u>1,111,280</u>
Total activos		<u>12,784,087</u>	<u>19,136,418</u>
<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u></b>			
<b><u>PASIVOS</u></b>			
Porción corriente de obligaciones por pagar	11	3,594,805	5,577,894
Cuentas y documentos por pagar	12	717,487	4,664,213
Partes relacionadas	6	94,343	94,800
Gastos acumulados		56,528	29,029
Total pasivo corriente		<u>4,463,163</u>	<u>10,365,936</u>
Obligaciones por pagar	11	947,675	1,267,457
Cuentas y documentos por pagar	12	3,092,680	1,314,939
Partes relacionadas	6	469,915	2,610,466
Jubilación patronal y desahucio	13	122,467	91,627
<b><u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u></b>			
Capital social	14	20,000	20,000
Aportes para futuras capitalizaciones	14	3,697,120	3,823,148
Reserva legal	14	10,000	10,000
Resultados acumulados	14	<u>(38,933)</u>	<u>(367,155)</u>
Total patrimonio de los accionistas		<u>3,688,187</u>	<u>3,485,993</u>
Total pasivos y patrimonio de los accionistas		<u>12,784,087</u>	<u>19,136,418</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
Inq. Luis Fernando Gómez Carrión  
Director Ejecutivo

  
CPA. Ana Rivera  
Contadora

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

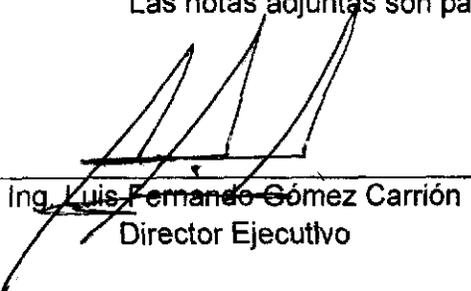
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL

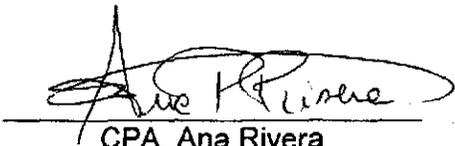
DICIEMBRE 31, 2012 Y 2011

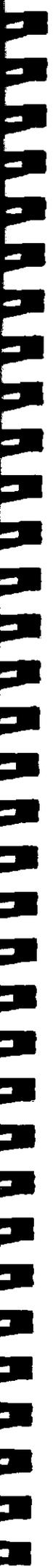
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ventas netas	1	10,988,314	2,177,958
Costo de ventas	1	<u>(8,805,232)</u>	<u>(2,118,094)</u>
Utilidad bruta		2,183,082	59,864
Gastos ventas		(294,154)	(25,175)
Gastos administrativos		(850,944)	(682,183)
Gastos financieros		(364,941)	(197,034)
Otros gastos		<u>(364,540)</u>	<u>0</u>
Utilidad (pérdida) operativa		308,503	(844,528)
Otros ingresos, neto	15	<u>217,703</u>	<u>1,236,968</u>
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta		526,206	392,440
Participación a trabajadores	16	(78,930)	(58,866)
Impuesto a la renta	16	<u>(119,054)</u>	<u>(96,810)</u>
Utilidad neta del ejercicio		<u>328,222</u>	<u>236,764</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
Ing. Luis Fernando Gómez Carrión  
Director Ejecutivo

  
CPA. Ana Rivera  
Contadora



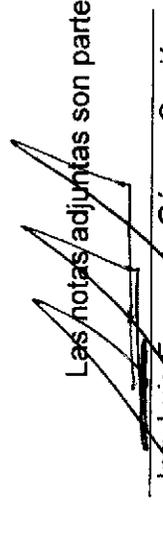
PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G. S.A.

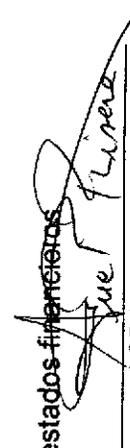
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

DICIEMBRE 31, 2012 Y 2011

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Capital social</u>	<u>Aportes para futuros capitalizaciones</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Ajustes acumulados por transición a las NIIF</u>	<u>Resultados acumulados</u>	
					<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total resultados acumulados</u>
Saldos diciembre 31, 2010 ajustados	20,000	3,823,148	10,000	12,464	(616,383)	(603,919)
Utilidad neta del ejercicio				236,764		236,764
Saldos diciembre 31, 2011	20,000	3,823,148	10,000	12,464	(379,619)	(367,155)
Escisión, Ver Nota 14. <u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>		(126,028)				0
Utilidad neta del ejercicio					328,222	328,222
Saldos diciembre 31, 2012	20,000	3,697,120	10,000	12,464	(51,397)	(38,933)
						3,688,187

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros  
  
Ingo Luis Fernando Gómez Carrión  
 Director Ejecutivo

  
 CPA. Ana Rivera  
 Contadora

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

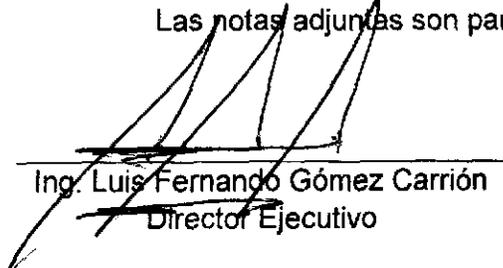
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

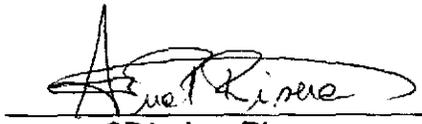
DICIEMBRE 31, 2012 Y 2011

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u></b>		
Utilidad neta del ejercicio	328,222	236,764
Ajustes para reconciliar la utilidad del neta ejercicio con el efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación		
Depreciación	31,971	26,443
Utilidad en subsidiarias, neto	267,831	145,662
VPP Fideicomiso	(124,219)	10,401
Participación a trabajadores e impuesto a la renta	197,984	155,676
Jubilación patronal y desahucio	30,840	25,821
<b><u>Cambios netos en activos y pasivos</u></b>		
Cuentas por cobrar y otros activos	(170,797)	224,698
Inventarios	4,496,772	(3,209,296)
Proveedores y otros	<u>(4,480,478)</u>	<u>1,734,763</u>
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación	578,126	(649,068)
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u></b>		
Adquisición de propiedades, instalaciones y equipos	(972,515)	(159,351)
Venta de propiedades de inversión	103,191	0
Venta de derechos fiduciarios	2,000,000	84,639
Aumento (disminución) de inversiones	115,548	(307,736)
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de inversión	<u>1,246,224</u>	<u>(382,448)</u>
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u></b>		
Obligaciones bancarias	(2,302,871)	869,317
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de financiamiento	<u>(2,302,871)</u>	<u>869,317</u>
(Disminución) neta en efectivo	(478,521)	(162,199)
Efectivo al comienzo del año	494,651	656,850
Efectivo al final del año	16,130	494,651

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
Ing. Luis Fernando Gómez Carrión  
Director Ejecutivo

  
CPA. Ana Rivera  
Contadora

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2012 Y 2011

(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 financiamiento y venta de lotes para vivienda, Ver Notas 7. INVENTARIOS, 8. INVERSIONES PERMANENTES, 12. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR y, 17. COMPROMISOS Y CONTINGENTES.

La Administración certifica que se ha registrado los ingresos y gastos bajo el principio de devengado.

A criterio de la Administración, no se prevé, en estos momentos ninguna situación que pueda afectar el giro del negocio.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Bases de presentación

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF de acuerdo a la última traducción al español en la fecha en que se informe, de conformidad con la Resolución No. 08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías (publicado en el R.O. 498 del 31.XII.08).

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 estimación para ciertas cuentas de difícil recuperación. La Administración cree que la estimación con que se cuenta es adecuada para cubrir pérdidas probables.

Inventarios

Los inventarios se encuentran a su valor razonable.

Inversiones permanentes

Las inversiones permanentes consisten principalmente en: i) Inversiones en acciones que se registran de acuerdo al método de participación por aquellas donde posee más del 50% de participación; las demás se encuentran registradas al costo; y, ii) Fideicomisos que están registrados al valor de fondo patrimonial según los libros de los fideicomisos.

#### 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

Al 31 de diciembre del 2012, se cambió la política para el reconocimiento de ingresos bajo al método por grado de avance de obra. Este cambio ocasiono que se liquidaran 101 lotes del Proyecto Arrecife en los resultados del año por US\$8,261,235,

La Compañía reconoce los ingresos: i) Por derecho de copropiedad de bienes inmuebles de Proyecto Arrecife de acuerdo al método de grado de avance de obra; y, ii) Por intereses ganados por el financiamiento se reconocen al cobro de los mismos.

#### Participación a trabajadores

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por participación a trabajadores del 15% de la utilidad del ejercicio corriente en base a normas legales, por lo tanto se provisionan estos valores al cierre del ejercicio.

#### Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta del año comprende al impuesto a la renta corriente y diferido. El gasto por impuesto a la renta corriente se calcula sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva del 23% (2011: 24%).

### 3. ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

#### Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo que una contraparte no cumpla con sus obligaciones estipuladas en un instrumento financiero o contrato, originando una pérdida.

La Compañía no mantiene provisiones en caso de posibles pérdidas basadas en que la transferencia del inmueble aún no se ha realizado hasta la cancelación de la obligación por parte del cliente.

#### Riesgo de tasa de interés

Surge de las obligaciones financieras. Todas las operaciones devengan tasas de interés variables. Nuestra Compañía está dentro del segmento corporativo con tasas más competitivas gracias a nuestra fortaleza financiera y puntual cumplimiento de nuestras obligaciones.

La Compañía analiza y evalúa continuamente estas tasas y su impacto en el flujo de efectivo, en las variables macroeconómicas del país y del mundo.

#### 4. ESTIMADOS Y CRITERIOS CONTABLES CRITICOS

Los estimados y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias.

#### 5. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, las cuentas por cobrar están compuestas de la siguiente manera:

	<u>2012</u>		<u>2011</u>	
	<u>Corto</u> <u>plazo</u>	<u>Largo</u> <u>plazo</u>	<u>Corto</u> <u>plazo</u>	<u>Largo</u> <u>plazo</u>
Clientes	1,608,107	40,549	443,477	191,223
Anticipos a proveedores (1)	142,179	0	692,657	0
Otros deudores	385,119	0	132,159	0
Crédito tributario	125,930	0	135,888	0
Otras cuentas por cobrar	89,812	4,987	0	4,987
Estimación para cuentas de dudosa cobranza	(18,045)	0	(18,045)	0
	<u>2,333,102</u>	<u>45,536</u>	<u>1,386,136</u>	<u>196,210</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2011, incluye principalmente anticipos entregados a: i) Inmomariuxi por US\$400,000 para el desarrollo del Proyecto Urbanización Arrecife; y, ii) Talum S.A. por US\$283,143 por compra de oficinas, Ver Nota 8. PROPIEDADES, INSTALACIONES Y EQUIPOS, NETO

#### 6. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, las cuentas por cobrar con partes relacionadas están compuestas de la siguiente manera:

	<u>2012</u>		<u>2011</u>	
	<u>Corto</u> <u>plazo</u>	<u>Largo</u> <u>plazo</u>	<u>Corto</u> <u>plazo</u>	<u>Largo</u> <u>plazo</u>
<u>Cuentas por cobrar (1)</u>				
Inmocuencia S.A.	6,534	2,661,116	0	2,839,294
Candeseli S.A.	0	0	66,828	0
Alzamy S.A.	293,355	0	806,000	0
Balwin LLC	0	0	73,963	0
Hiperrock	0	770,150	106,134	0
Sparkling	154,146	0	154,146	0
Forestal del Pacífico	177,600	0	0	0
Otras relacionadas	53,691	18,139	49,657	17,442
	<u>685,326</u>	<u>3,449,405</u>	<u>1,256,728</u>	<u>2,856,736</u>

- (1) Cuentas por cobrar a partes relacionadas no generan intereses, a excepción de los préstamos a Candeseli S.A., Inmocuencia S.A., y Alzamy S.A.

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, las principales transacciones con partes relacionadas fueron las siguientes:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Préstamos	678,700	1,525,345
Servicios administrativos	90,000	101,464

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, las cuentas por pagar con partes relacionadas están compuestas de la siguiente manera:

	<u>2012</u>		<u>2011</u>	
	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>
<u>Cuentas por pagar</u>				
Accionistas	0	469,915	0	2,610,466
Otras relacionadas	94,343	0	94,800	0
	<u>94,343</u>	<u>469,915</u>	<u>94,800</u>	<u>2,610,466</u>

## 7. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, inventarios se compone de la siguiente manera:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Derecho Inmuebles Arrecife (1)	381,036	5,821,469
Obras en construcción (2)	1,074,657	0
Inventarios lotes	0	160,125
Otros	49,772	20,643
	<u>1,505,465</u>	<u>6,002,237</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2011, esta cuenta incluye principalmente todos los desembolsos realizados para urbanizar el proyecto Arrecife.

(2) Al 31 de diciembre del 2012, esta cuenta incluye principalmente todos los desembolsos realizados para urbanizar el proyecto Península.

## 8. PROPIEDADES, INSTALACIONES Y EQUIPOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, propiedades, instalaciones y equipos se forman de la siguiente manera:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo inicial	218,947	86,039
Adiciones, netas (1)	972,515	159,351
Escisión (2)	(126,028)	0
Depreciación	(31,971)	(26,443)
Saldo final	<u>1,033,463</u>	<u>218,947</u>

(1) Incluye principalmente la adquisición de las oficinas en Plaza Lagos por US\$692,680; Ver Nota 17. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Contrato de Reserva

(2) Ver Nota 14. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS.

## 9. INVERSIONES PERMANENTES

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, las inversiones permanentes se forman de la siguiente manera:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Inversiones en acciones</u>	1,877,935	2,023,239
Bogadán S.A.	53,104	53,555
Candeseli S.A.	1,276,790	1,277,624
Inmocuencia S.A.	19,541	135,930
Alzamy S.A.	486,531	486,531
Agroblue S.A.	40,194	40,323
Predial 7	0	27,647
Otras Inversiones	<u>1,775</u>	<u>1,629</u>
 <u>Inversiones en fideicomisos</u>	 1,372,576	 3,486,432
Fideicomiso Complejo Médico HCKS – Hospital Clínica Kennedy Samborondón	138,943	14,725
Fideicomiso Mercantil de Inventario Inmobiliario	615,653	855,007
Fideicomiso Mercantil Bosque Real	559,667	558,387
Fideicomiso Mercantil Amagua	58,313	58,313
Fideicomiso 117118	<u>0</u>	<u>2,000,000</u>
	<u>3,250,511</u>	<u>5,509,671</u>

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el movimiento de las inversiones en acciones fue el siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo al inicio del año	2,023,239	1,921,979
Aportes de capital	150,175	336,142
Cesión de acciones y otros	(27,648)	(89,220)
Ajustes por VPP, neto	<u>(267,831)</u>	<u>(145,662)</u>
Saldo al final del año	<u>1,877,935</u>	<u>2,023,239</u>

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el movimiento de las inversiones en fideicomisos es el siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo al inicio del año	3,486,432	3,520,658
Adiciones, neto	(238,075)	60,813
Ajuste valor patrimonial	124,219	(10,401)
Ventas	<u>(2,000,000)</u>	<u>(84,638)</u>
Saldo al final del año (1)	<u>1,372,576</u>	<u>3,486,432</u>

(1) Ver Nota 17. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

## 10. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, otros activos se forman de la siguiente manera:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Depósitos en garantía	2,784	2,784
Otros	11,418	13,329
Futuras inversiones (1)	449,780	1,095,167
	<u>463,982</u>	<u>1,111,280</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el movimiento de futuras inversiones es el siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo al inicio del año	1,095,167	765,915
Adiciones, netas	548,312	706,784
Ajustes, traslados	(1,193,699)	(377,532)
Saldo al final del año (2)	<u>449,780</u>	<u>1,095,167</u>

(2) Valores incluyen principalmente Proyectos: La Candelaria, Agrobblue - La Costa, y Valles de Beata.

## 11. OBLIGACIONES POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, las obligaciones por pagar se forman de la siguiente manera:

	<u>2012</u>		<u>2011</u>	
	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>
<u>Banco Bolivariano (1)</u> Préstamo con vencimiento hasta diciembre 2017 (2011: septiembre del 2013) con tasa de interés del 9.33%.	2,204,783	323,885	4,192,679	566,667
<u>Banco UBS Lombard</u> Préstamos con pagos de capital al vencimiento hasta diciembre 2013 con tasas de interés que fluctúan entre el 2.4% y el 2.73%.	1,385,215	150,000	1,385,215	150,000
<u>Carmen Granja Fuentes</u> Préstamo con vencimiento en septiembre del 2013 a una tasa de interés del 8%.	0	95,000	0	100,000
<u>Isabel Amador de Pino</u> Préstamo con vencimiento en septiembre del 2013 a una tasa de interés del 8%.	0	70,300	0	70,300
<u>Larisa Portalupp Ugolotti</u> Préstamo con vencimiento en julio del 2011 a una tasa de interés del 9%.	0	0	0	190,000
<u>América Legal Services S.A.</u> Préstamo con vencimiento en julio del 2011 a una tasa de interés del 9%.	0	0	0	60,000

<u>Molestina Eduardo</u>				
Préstamo con vencimiento en enero del 2015 a una tasa de interés del 8%.	0	60,490	0	60,490
<u>Salas Hedy</u>				
Préstamo con vencimiento en mayo y junio del 2013 a una tasa de interés del 8,5%.	0	118,000	0	70,000
<u>Avontis S.A.</u>				
Préstamo con vencimiento en septiembre del 2013 a una tasa de interés del 8%.	0	130,000	0	0
<u>Sobregiro</u>	4,807	0	0	0
	<u>3,594,805</u>	<u>947,675</u>	<u>5,577,894</u>	<u>1,267,457</u>

(1) Ver Nota 17. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Garantías bancarias.

## 12. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, las cuentas y documentos por pagar se forman de la siguiente manera:

	<u>2012</u>		<u>2011</u>	
	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>
Anticipos de clientes (1)	279,266	0	4,255,570	0
Proveedores locales y otros	438,221	3,092,680	408,643	1,314,939
	<u>717,487</u>	<u>3,092,680</u>	<u>4,664,213</u>	<u>1,314,939</u>

(1) Corresponde a los valores en efectivo recibidos de clientes por los contratos de promesa compra -venta de los proyectos Urbanización Arrecife, La Ensenada, Vista al Río, Camino Real, Ceibos Real, Costa Village y Península. Durante el año 2012, se facturaron US\$8,613,505, por venta de lotes de las urbanizaciones Arrecife, La Ensenada y Ceibos Real.

## 13. JUBILACIÓN PATRONAL Y DESAHUCIO

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieran prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al empleado con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la Compañía tiene registrada una provisión por jubilación patronal y por desahucio sustentada en un estudio actuarial preparado por un profesional independiente, el movimiento de las provisiones es el siguiente:

	<u>Jubilación patronal</u>	<u>Desahucio</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2010	50,950	14,856	65,806
Provisión del año	19,802	6,019	25,821
Saldo al 31 de diciembre del 2011	70,752	20,875	91,627
Provisión del año	19,922	10,918	30,840
Saldo al 31 de diciembre del 2012	90,674	31,793	122,467

#### 14. 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

Mediante escritura del 1 de agosto del 2012, inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil el 22 de noviembre del 2012, se celebra escisión de la Compañía y creación de las Compañías Lugompro S.A., Motinpro S.A y Promoniom S.A.; producto de la cual, se transfieren activos por US\$126,028, Ver Nota 8. PROPIEDADES, INSTALACIONES Y EQUIPOS, NETO

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 socios.

##### Resultados acumulados

La Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías el 9 de septiembre del 2011, indica que los saldos acreedores de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones, generados hasta el año anterior al periodo de transición de aplicación de las NIIF Completas y NIIF para las PYMES, deben ser transferidos al patrimonio a la cuenta Resultados Acumulados, como subcuentas.

##### a) Ajustes acumulados por transición a las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF

De acuerdo a la Norma Internacional de Información Financiera 1, el siguiente cuadro muestra los ajustes causados por la transición:

	<u>31/12/2010</u>	<u>1/1/2010</u>
Total Patrimonio de acuerdo a "NEC"	3,236,765	3,138,128
<u>Ajustes del periodo de transición "NEC" a "NIIF"</u>		
Baja de cuentas por cobrar y otros	(58,185)	0
Baja de inventarios	(4,551)	0
Ajuste a inventarios	1,625	0
Baja de muebles y equipos	(5,577)	0
Ajuste a propiedades	13,018	0
Ajuste a inversiones	113,701	0
Ajuste a cuentas por pagar	(17,426)	0
Baja de cuentas por pagar	16,245	0
Provisión jubilación patronal y desahucio	(51,499)	0
Activo por impuesto diferido	5,113	0
Total ajustes en la fecha de transición "NEC" a "NIIF"	<u>12,464</u>	<u>0</u>
Total Patrimonio de acuerdo a NIIF al 31/12/2010	<u>3,249,229</u>	<u>3,138,128</u>

#### 15. OTROS INGRESOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, otros ingresos se formaban de la siguiente manera:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Intereses y comisiones ganados	95,566	203,629
Derechos fiduciarios	0	614,639
Otros	122,137	418,700
	<u>217,703</u>	<u>1,236,968</u>

#### 16. IMPUESTO A LA RENTA

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a la renta, se establece en el 23% (2011: 24%). La conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta	526,206	392,440
Participación a trabajadores	(78,931)	(58,866)
Ingresos exentos	(2,135,911)	(742,710)
Gastos no deducibles	364,539	372,087
Gastos incurridos para generar ingresos exentos	2,000,000	561,543
Participación a trabajadores atribuibles a ingresos exentos	20,387	27,175
Amortización de pérdidas de años anteriores	(168,976)	(145,737)
Deducción por contrato empleados discapacitados	(4,380)	(2,556)
Deducción por incremento neto de empleados	(5,309)	0
Utilidad gravable	<u>517,625</u>	<u>403,376</u>
Impuesto a la renta	119,054	96,810

## 17. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

### Garantías bancarias

Al 31 de diciembre del 2012, las obligaciones con instituciones financieras están garantizadas con contrato mutuo de firma por US\$4,459,500. Adicionalmente, la Compañía es codeudor de partes relacionadas por US\$1,178,131.

Al 31 de diciembre del 2011, las obligaciones con instituciones financieras están garantizadas con prenda comercial, contrato mutuo de firma, garantías bancarias, fianzas solidarias e hipotecas sobre solares 117 y 118 del Centro Comercial "Los Arcos" de la Urbanización "Entre Ríos" por US\$7,139,293. Adicionalmente, la Compañía es codeudor de partes relacionadas por US\$1,228,752.

### Fideicomiso Mercantil 117118

El Fideicomiso Mercantil de Administración y Tenencia denominado "Fideicomiso 117118" fue constituido el 5 de agosto del 2011.

El constituyente es el "Fideicomiso Mercantil de Inventario Inmobiliario" representado por Morgan & Morgan, Fiduciary & Trust Corporation S.A. "Fiduciaria del Ecuador" y el beneficiario es Promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A.

Como parte del objeto de este contrato la Constituyente declara de forma expresa e irrevocable que con los bienes transferidos mediante este contrato solar 117 y solar 118 del Centro Comercial "Los Arcos" de la Urbanización Entre Ríos por medio de este contrato para constituir el Patrimonio autónomo denominado Fideicomiso 117118.

Al 31 de diciembre del 2011, como parte de este contrato se reclasificó del "Fideicomiso Mercantil de Inventario Inmobiliario" US\$2,084,639 al "Fideicomiso 117118".

Durante el año 2012, se facturó diferencia de la cesión de los derechos fiduciarios por US\$2,000,000 (2011: US\$84,639).

### Fideicomiso Mercantil de Inventario Inmobiliario

El Fideicomiso Mercantil de Administración de Bienes, denominado "Fideicomiso Mercantil de Inventario Inmobiliario" se constituye el 28 de diciembre del 2004, que otorga el Sr. Luis Fernando Gómez Icaza y las compañías Decor-Util Cía Ltda. y 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.

Al 31 de diciembre del 2011, se transfirió como parte del fideicomiso "Fideicomiso 117118" US\$2,084,639, Ver Fideicomiso Mercantil 117118.

Al 31 de diciembre del 2012, la inversión en el fideicomiso es de US\$615,653 (2011: US\$855,007)

#### Fideicomiso Mercantil Bosque Real

El fideicomiso se constituye 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.

Al 31 de diciembre del 2012, la inversión en el fideicomiso es de US\$559,667 (2011: US\$558,387). A la fecha de este informe el fideicomiso no ha asignado aún al constructor del proyecto inmobiliario debido a un deslizamiento de tierras estando en suspenso su desarrollo.

#### Fideicomiso Mercantil Amagua

El 1 de julio del 2011, Promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A y Zion Administradora de Fondos y Fideicomiso S.A. celebraron un contrato de adhesión y aportación al Fideicomiso Mercantil de Administración denominado "Amagua" con las compañías Corporación Samborondón S.A. CORSAM; DISMEDSA S.A.; Corporación Celeste S.A. CORPACEL; TALUM S.A.; VERMIGLIO S.A.; y Aguas de Samborondón AMAGUA C.E.M., cuyos beneficiarios son Promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A.; CORSAM; DISMEDSA S.A.; CORPACEL; TALUM S.A.; y VERMIGLIO S.A., el mismo que cuenta con un patrimonio conformado por aportes en efectivo.

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la inversión en el fideicomiso es de US\$58,313.

#### Fideicomiso Complejo Médico Hcks

El fideicomiso se constituye 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.

Al 31 de diciembre del 2012, la inversión en el fideicomiso es de US\$138,943 (2011: US\$14,724).

#### Fideicomiso Mercantil Arrecife

El 3 de Marzo del 2011, se constituyó el Fideicomiso Mercantil Arrecife, entre la compañía Portaland Enterprises LLC y la compañía Fidunegocios S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos. El patrimonio del Fideicomiso se constituye de las acciones de Sparkling Commodities LLC por un valor de US\$3,825,000; además la cantidad de US\$4,000 para apertura de cuenta y gastos.

El 26 de Julio del 2011, comparecen la escritura pública de Contrato para el Desarrollo de Urbanización entre el Fideicomiso Mercantil Arrecife representada por su Fiduciaria la compañía Fidunegocios S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos y la compañía Promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A.

### Contrato para el desarrollo de urbanización

En la ciudad de Guayaquil a los 26 días del mes de Julio del 2011, comparecen el Fideicomiso Mercantil Arrecife debidamente representada por su Fiduciaria la compañía Fidunegocios S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, y la compañía Promotora Inmobiliaria LFG S.A.; la escritura pública de Contrato para el Desarrollo de Urbanización.

El fideicomiso es dueño de forma indirecta, a través de Sparkling Commodities LLC, del lote 5C2 ubicado en la Isla Mocolí. La Promotora Inmobiliaria LFG S.A. propuso a la compañía Portland Enterprises LLC, propietaria indirecta del inmueble antes mencionado desarrollar sobre el inmueble de su propiedad una urbanización de primera categoría que se denominará ARRECIFE, asumiendo la Promotora el costo y riesgo de esta actividad, ha venido realizando trabajos en tal inmueble bajo la promesa de Portland Enterprises LLC de aportar para tal efecto el inmuebles de su propiedad indirecta al Fideicomiso Arrecife. Dados los antecedentes expuestos, el Fideicomiso y la Promotora acuerdan los términos y condiciones para el desarrollo de la urbanización denominada ARRECIFE. Mediante este instrumento el Fideicomiso se compromete a dar todas las facilidades para que la Promotora desarrolle por su cuenta y riesgo la antes mencionada urbanización.

### Contrato de Reserva

El 11 de Febrero del 2011, se celebró el contrato de promesa de compraventa con Talum S.A. con el objeto de reservar los inmuebles ubicados en Plaza Lagos que se detallan a continuación: i) oficina 1-5 con un área de 81,87 m<sup>2</sup> y los parqueos 269 y 270; ii) oficina 1-6 con un área de 76,34 m<sup>2</sup> y los parqueos 271 y 272; iii) oficina 1-7 con un área de 81,9 m<sup>2</sup> y los parqueos 296 y 297; y, iv) oficina 1-8 con un área de 152,29 m<sup>2</sup> y los parqueos 298, 299 y 300.

Al 31 de diciembre del 2012, se canceló la diferencia de los valores pendientes del contrato de promesa de compra-venta de inmuebles, Ver Nota 8. PROPIEDADES, INSTALACIONES Y EQUIPOS, NETO.

## 18. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Mayo 9, 2013) 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.