

Hansen-Holm

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

Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012

En conjunto con el dictamen de los Auditores Independientes



Hansen-Holm & Co. Cia. Ltda.
CORRESPONSAL DE MAZARS

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 financieros adjuntos de Promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y 2012, y los correspondientes estados de resultados integral, cambios en el patrimonio 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 de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, y de control interno que la Administración determine como necesario para permitir la preparación de estados financieros que no contengan distorsiones importantes debidas a fraude o error.

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.



Opinión

6. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A. al 31 de diciembre del 2013 y 2012, 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

7. Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía mantiene con partes relacionadas saldos por cobrar de US\$5,565,297 (2012: US\$4,134,731) y por pagar de US\$2,633,790 (2012: US\$564,258), tal como se expone en la Nota 7. PARTES RELACIONADAS.
8. Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía presenta un capital de trabajo negativo de US\$759,429.
9. A la fecha de este informe, la Compañía se encuentra en proceso de contratación de asesores externos para el proceso de análisis del cumplimiento de los principios de plena competencia por las operaciones con partes relacionadas del 2013, conforme lo exige la Administración Tributaria.
10. El Informe de Cumplimiento Tributario de Promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A. al 31 de diciembre del 2013, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.
11. Los estados financieros consolidados de Promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A. y Subsidiarias, se emiten por separado.

Guayaquil, Ecuador
Mayo 21, 2014

Teresa Hansen-Holm
Matrícula CPA 23.895

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



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

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

DICIEMBRE 31, 2013 Y 2012

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
ACTIVOS			
Efectivo	5	1,302,971	16,130
Cuentas por cobrar	6	1,284,287	2,333,102
Partes relacionadas	7	626,701	685,326
Inventarios	8	3,246,086	1,505,465
Gastos pagados por anticipado		1,357	1,167
Total activo corriente		<u>6,461,402</u>	<u>4,541,190</u>
Propiedades, instalaciones y equipos, neto	9	1,003,314	1,033,463
Inversiones permanentes	10	3,548,355	3,250,511
Cuentas por cobrar	6	821,420	45,536
Partes relacionadas	7	4,938,596	3,449,405
Otros activos	11	<u>378,925</u>	<u>463,982</u>
Total activos		<u>17,152,012</u>	<u>12,784,087</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS			
Obligaciones por pagar	12	3,967,391	3,594,805
Cuentas y documentos por pagar	13	2,798,976	717,487
Partes relacionadas	7	375,042	94,343
Gastos acumulados		79,422	56,528
Total pasivo corriente		<u>7,220,831</u>	<u>4,463,163</u>
Obligaciones por pagar	12	4,450,142	947,675
Cuentas y documentos por pagar	13	599,763	3,092,680
Partes relacionadas	7	2,258,748	469,915
Obligaciones por beneficios a los empleados	14	163,370	122,467
PATRIMONIO			
Capital social	15	20,000	20,000
Aportes para futuras capitalizaciones	15	2,008,329	3,697,120
Reserva legal	15	10,000	10,000
Resultados acumulados	15	420,829	(38,933)
Total patrimonio		<u>2,459,158</u>	<u>3,688,187</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>17,152,012</u>	<u>12,784,087</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 RESULTADOS INTEGRAL

DICIEMBRE 31, 2013 Y 2012

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ventas netas	1	3,971,772	10,988,314
Costo de ventas	1	(2,838,640)	(8,805,232)
Utilidad bruta		1,133,132	2,183,082
Gastos ventas		(455,395)	(294,154)
Gastos administrativos		(1,006,861)	(850,944)
Gastos financieros		(209,084)	(364,941)
Otros gastos		(350,034)	(364,540)
(Pérdida) utilidad operativa		(888,242)	308,503
Otros ingresos, neto	16	1,110,562	217,703
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias		222,320	526,206
Participación a trabajadores	17	(33,348)	(78,930)
Impuesto a las ganancias	17	(108,829)	(119,054)
Utilidad neta del ejercicio		80,143	328,222

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

DICIEMBRE 31 2013 Y 2012

(Expresados en dólares de EE.UU.)

Resultados acumulados						
	<u>Capital social</u>	<u>Aportes para futuras capitalizaciones</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Ajustes</u>	<u>Resultados acumulados por transición a las NIIF</u>	<u>Resultados Acumulados</u>
					<u>resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos a diciembre 31, 2011	20,000	3,823,148	10,000		12,464	(379,619)
Escisión, ver Nota 15. <u>PATRIMONIO</u>			(126,028)			
Utilidad neta del ejercicio					328,222	328,222
Saldos a diciembre 31, 2012	20,000	3,697,120	10,000	12,464	(51,397)	(38,933)
Cesión, ver Nota 15. <u>PATRIMONIO</u>			(1,309,172)			
Compensaciones de pérdidas, ver Nota 15. <u>PATRIMONIO</u>			(379,619)			
Utilidad neta del ejercicio					379,619	379,619
					80,143	80,143
Saldos a diciembre 31, 2013	20,000	2,008,329	10,000	12,464	408,365	420,829
						2,459,158

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Ing. Luis Fernando Gómez Carríon
Director Ejecutivo

P.A. Ana Rivera
Contadora

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

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2013 Y 2012

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Ajustes para reconciliar la utilidad del neta ejercicio con el efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación	80,143	328,222
Depreciación	50,047	31,971
Utilidad en subsidiarias, neto	266,005	267,831
VPP Fideicomiso	(1,529)	(124,219)
Participación a trabajadores e impuesto a las ganancias	142,177	197,984
Obligaciones por beneficios a los empleados	40,903	30,840
Cambios netos en activos y pasivos		
Cuentas por cobrar y otros activos	(1,072,768)	(170,797)
Inventarios	(1,740,621)	4,496,772
Cuentas por pagar y otros	229,649	(4,480,478)
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación	(2,005,994)	578,126
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedades, instalaciones y equipos, neto	(19,898)	(972,515)
Venta de propiedades de inversión	0	103,191
Venta de derechos fiduciarios	913,470	2,000,000
(Disminución) aumento de inversiones	(1,475,790)	115,548
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de inversión	(582,218)	1,246,224
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		
Obligaciones bancarias	3,875,053	(2,302,871)
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de financiación	3,875,053	(2,302,871)
Aumento (disminución) neto en efectivo	1,286,841	(478,521)
Efectivo al comienzo del año	16,130	494,651
Efectivo al final del año	1,302,971	16,130

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, 2013 Y 2012

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

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 8. INVENTARIOS, 10. INVERSIONES PERMANENTES, 13. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR y 18. COMPROMISOS Y CONTINGENTES.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013, han sido emitidos con la autorización de la Administración y serán presentados para su aprobación en la Junta General de Accionistas que se realizará dentro del plazo de ley, para su modificación y/o aprobación definitiva. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2012 fueron aprobados por la Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 3 de enero del 2013.

2. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

a) Bases de elaboración

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico. El costo histórico esta generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado a la fecha de medición, independientemente de si dicho precio es directamente observable o estimado usando otras técnicas de valoración. En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía toma en cuenta las características de un activo o un pasivo que los participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

Adicionalmente, para propósitos de información financiera, el valor razonable está categorizado en los niveles 1, 2 y 3, basado en el grado en que los datos de entrada para la medición del valor razonable son observables y la importancia de los datos de entrada para la medición del valor razonable en su totalidad. Los niveles de los datos de entrada se describen a continuación:

- Los datos de entrada de nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.

- Los datos de entrada de nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.
- Los datos de entrada de nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

b) Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una Compañía y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra Compañía. Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se convierte en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

El efectivo y los deudores comerciales representan los activos financieros de la Compañía. Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, la Compañía incluye en esta cuenta caja y bancos.

La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los valores de los deudores comerciales no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, los valores de deudores comerciales se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los valores en libros de los deudores comerciales se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

Los acreedores comerciales y préstamos bancarios representan los pasivos financieros de la Compañía. Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. Los gastos por intereses de los préstamos bancarios se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los gastos financieros.

c) Inventarios

Los inventarios se encuentran a su valor razonable.

d) Inversiones permanentes

Las inversiones permanentes consisten principalmente en: i) Inversiones en acciones que se registran de acuerdo al método de participación patrimonial, cuando el porcentaje de inversión sobre el capital de la asociada es del 20% hasta el 50%; las demás se encuentran registradas al costo; y, ii) Participaciones en fideicomisos que están registradas al valor de fondo patrimonial, según los estados financieros provistos por las administradoras de fondos y fideicomisos.

e) 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.

f) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El cargo por impuesto a las ganancias corriente será el mayor de entre el cálculo sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva para sociedades del 22% (2012: 23%), sobre la suma de coeficientes que constituyen el impuesto mínimo.

g) Obligaciones por beneficios a empleados

El pasivo por obligaciones por beneficios a los empleados está relacionado con lo establecido por el gobierno para pagos por largos períodos de servicio. El gasto y la obligación de la Compañía de realizar pagos por beneficios a los empleados se reconocen durante los períodos de servicio de los empleados.

La NIC 19 especifica la contabilidad e información a revelar de los beneficios a los empleados por parte de los empleadores. Los pasivos por los beneficios post-empleo: jubilación patronal y desahucio, son registrados en los resultados, en base al correspondiente estudio actuarial determinado por un profesional independiente.

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieran prestado sus servicios en forma continua 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. En los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador 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.

h) Participación a trabajadores

El derecho de los trabajadores al reparto de la participación en las utilidades de la empresa es calculado sobre las utilidades líquidas obtenidas en el ejercicio económico; debiendo entender por utilidad líquida el total de los ingresos menos el total de los costos y gastos. El derecho asciende al 15% de la utilidad líquida, sin ajustes tributarios salvo precios de transferencia y otras arbitrariedades, en proporción al tiempo de servicio prestado en la empresa durante el ejercicio económico: 10% (dos terceras partes del derecho) será destinado a todos los trabajadores, y el 5% (una tercera parte) restante será entregado al trabajador en proporción a sus cargas familiares.

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

El reconocimiento, medición y presentación de este beneficio a los trabajadores, son tratados como un beneficio a los empleados a corto plazo, de acuerdo con la NIC 19.

i) Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias

La Compañía reconoce los ingresos: i) Por derecho de copropiedad de bienes inmuebles del Proyecto Península (2012: Proyecto Arrecife) de acuerdo al método de grado de avance de obra y ii) Por intereses ganados por el financiamiento, los cuales se reconocen al cobro de los mismos.

3. SUPUESTOS CLAVES DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

En la aplicación de las políticas de la Compañía, que son descritas en la Nota 2, se requiere que la Administración haga juicios, estimaciones y supuestos del valor en libros de los activos y pasivos. Las estimaciones y supuestos asociados están basados en la experiencia de costo histórico y otros factores que sean considerados relevantes. Los resultados actuales pueden diferir de dichas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos subyacentes son revisados en un modelo de negocio en marcha.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIERO

Durante el curso normal de las operaciones, la Compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros. El programa de administración de riesgos de la Compañía trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía. La Gerencia Financiera de la Compañía tiene a su cargo la administración de riesgos; la cual identifica, evalúa y mitiga los riesgos financieros.

a) 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.

b) Riesgo de tasa de interés

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

5. EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el efectivo se conforma de la siguiente manera:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Bancos locales	1,298,499	14,384
Bancos del exterior	764	0
Caja	3,708	1,746
	<u>1,302,971</u>	<u>16,130</u>

6. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, las cuentas por cobrar están compuestas de la siguiente manera:

	2013		2012	
	<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)	812,303	10,474	1,608,107	40,549
Anticipos a proveedores (2)	389,700	0	142,179	0
Otros deudores (3)	96,389	810,946	474,931	4,987
Crédito tributario	3,940	0	125,930	0
Estimación de cuentas de dudoso cobro	(18,045)	0	(18,045)	0
	<u>1,284,287</u>	<u>821,420</u>	<u>2,333,102</u>	<u>45,536</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2013, se mantiene un saldo por cobrar a clientes a corto plazo de los siguientes proyectos: i) Península por US\$608,641 (2012: US\$0), ii) Ceibos Real por US\$76,047 (2012: US\$98,513), iii) Plaza Real por US\$63,115 (2012: US\$310,000) y iv) Arrecife por US\$38,461 (2012: US\$1,048,491).
- (2) Al 31 de diciembre del 2013, el saldo de anticipos a proveedores corresponde principalmente a los fondos rotativos entregados a Inmomariuxi S.A., para la construcción del proyecto Península (2012: Proyecto Arrecife), ver Notas 18. COMPROMISOS Y CONTINGENTES y 19. EVENTOS SUBSECUENTES.
- (3) Al 31 de diciembre del 2013, las cuentas por pagar a largo plazo de otros deudores se componen principalmente de: i) Urbaland S.A. por US\$342,710, ii) Marfragata S.A. por US\$326,943 y iii) Arrozteca S.A. por US\$125,000.

7. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, las cuentas por cobrar con partes relacionadas están compuestas de la siguiente manera:

	2013		2012	
	<u>Corto</u> <u>plazo</u>	<u>Largo</u> <u>plazo</u>	<u>Corto</u> <u>plazo</u>	<u>Largo</u> <u>plazo</u>
Alzamy S.A.	535,224	0	293,355	0
Aldamar Panamá	46,469	0	0	0
Forestal del Pacífico	17,900	0	177,600	0
Chiapascorp.	14,781	0	0	0
Inmocuenca S.A.	11,898	3,281,250	6,534	2,661,116
Hiperrock	0	1,187,905	0	770,150
Minka Ventures LLC Usa	0	273,921	0	0
Minka Ventures LLC Ecuador	0	103,000	0	0
Candeseli S.A.	0	59,048	0	0
Puntireal S.A.		29,965	0	0
Kiafus Management LLC	0	2,000	0	0
Otras relacionadas	429	1,507	53,691	18,139
Sparkling LLC	0	0	154,146	0
	<u>626,701</u>	<u>4,938,596</u>	<u>685,326</u>	<u>3,449,405</u>

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, las principales transacciones con partes relacionadas fueron las siguientes:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Servicios administrativos	441,872	722,145
Préstamos por cobrar (1)	2,231,068	140,484
Préstamos por pagar	1,427,859	55,803
Futuras inversiones	1,864,701	1,486,372
Otros	36,371	0

(1) Cuentas por cobrar con partes relacionadas no generan intereses, a excepción de los préstamos a Inmocuenca S.A.

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, las cuentas por pagar con partes relacionadas están compuestas de la siguiente manera:

	<u>2013</u>		<u>2012</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>
Accionistas	0	309,540	0	469,915
Otras relacionadas	375,042	1,949,208	94,343	0
	<u>375,042</u>	<u>2,258,748</u>	<u>94,343</u>	<u>469,915</u>

8. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los inventarios se componen de la siguiente manera:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Derechos inmuebles (1)	3,168,174	381,036
Obras en construcción	23,063	1,074,657
Inventarios de materiales	54,849	49,772
	<u>3,246,086</u>	<u>1,505,465</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2013, esta cuenta incluye principalmente todos los desembolsos realizados para urbanizar el proyecto Península.

9. PROPIEDADES, INSTALACIONES Y EQUIPOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, las propiedades, instalaciones y equipos, neto se forman de la siguiente manera:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo inicial	1,033,463	218,947
Adiciones, netas	19,898	972,515
Escisión	0	(126,028)
Depreciación	(50,047)	(31,971)
Saldo final	<u>1,003,314</u>	<u>1,033,463</u>

10. INVERSIONES PERMANENTES

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, las inversiones permanentes se forman de la siguiente manera:

	<u>% de participación</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Inversiones en acciones</u>			
Candeseli S.A.	45%	1,229,025	1,276,790
Alzamy S.A.	50%	486,531	486,531
Bogadán S.A.	52%	53,104	53,104
Agroblue S.A.	100%	40,124	40,194
Inmocuenca S.A.	94%	12,912	19,541
Otras Inversiones	-	2,243	1,775
Total inversiones en acciones (1)		1,823,939	1,877,935
<u>Inversiones en fideicomisos</u>			
Mercantil Bosque Real	50%	567,316	559,667
Vista al Río 20-5-1	100%	296,499	0
Ensenada E5	100%	292,076	0
Vista al Río 20-5-4	100%	211,670	0
Vista al Río 20-5-3	100%	209,866	0
Mercantil Amagua	2%	73,461	58,313
Mercantil de Inventario Inmobiliario	100%	6,384	615,653
Vía Expresa	-	67,144	0
Complejo Médico HCKS – Hospital			
Clínica Kennedy Samborondon	65%	0	138,943
Total inversiones en fideicomisos (2)	-	1,724,416	1,372,576
Total de inversiones permanentes		3,548,355	3,250,511

(1) Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el movimiento de las inversiones en acciones fue el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo inicial	1,877,935	2,023,239
Aportes de capital	179,000	150,175
Otros	33,009	(27,648)
Ajuste valor patrimonial, neto	(266,005)	(267,831)
Saldo final	1,823,939	1,877,935

(2) Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el movimiento de las inversiones en fideicomisos es el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo inicial	1,372,576	3,486,432
Adiciones, neto	1,263,781	(238,075)
Ajuste valor patrimonial, neto	1,529	124,219
Ventas	(913,470)	(2,000,000)
Saldo final (i)	1,724,416	1,372,576

(i) Ver Nota 18. COMPROMISOS Y CONTINGENTES.

11. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, otros activos se forman de la siguiente manera:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Futuras inversiones (1)	301,245	449,780
Otros	75,557	11,418
Depósitos en garantía	2,123	2,784
	<u>378,925</u>	<u>463,982</u>

(1) El movimiento de futuras inversiones es el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo al inicio del año	449,780	1,095,167
Adiciones, netas	747,744	548,312
Ajustes, trasladados	(896,279)	(1,193,699)
Saldo al final del año (i)	<u>301,245</u>	<u>449,780</u>

(i) Incluye principalmente Proyectos: Agroblue - La Costa y Valles de Beata.

... Ver página siguiente Nota 12. OBLIGACIONES POR PAGAR

13. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, las cuentas y documentos por pagar se forman de la siguiente manera:

	2013		2012	
	<u>Corto</u> <u>plazo</u>	<u>Largo</u> <u>plazo</u>	<u>Corto</u> <u>plazo</u>	<u>Largo</u> <u>plazo</u>
Anticipos de clientes (1)	2,651,696	0	279,266	0
Proveedores locales y otros	147,280	599,763	438,221	3,092,680
	<u>2,798,976</u>	<u>599,763</u>	<u>717,487</u>	<u>3,092,680</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2013, el saldo de anticipos de clientes corresponde principalmente a los siguientes proyectos: i) Península por US\$2,489,954 (2012: US\$20,000) y ii) Urbanización la Costa por US\$149,742 (2012: US\$164,112).

14. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

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 empleador 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 2013 y 2012, 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</u>		
	<u>patronal</u>	<u>Desahucio</u>	<u>Total</u>
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
Provisión del año	30,740	10,163	40,903
Saldo al 31 de diciembre del 2013	<u>121,414</u>	<u>41,956</u>	<u>163,370</u>

15. PATRIMONIO

Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía es US\$20,000 conformado por quinientas mil acciones ordinarias y nominativas de US\$0.04 cada una.

Aportes para futuras capitalizaciones

Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía mantuvo registrado aportes para futuras capitalizaciones por un total de US\$2,008,329 (2012: US\$3,697,120), por efecto de las siguientes transacciones:

- a) Mediante Acta de Junta General de Accionistas celebradas el 2 de enero del 2013, se aprobó la compensación entre aportes para futuras capitalizaciones y pérdidas de años anteriores por US\$379,619.
- b) Mediante Acta de Junta General de Accionistas celebrada el 26 de julio del 2013, se aprobó la descapitalización de la cuenta de aporte a futuras capitalizaciones entregado por el Sr. Luis Fernando Gómez Icaza por un monto de US\$1,309,172; lo cual se efectuará el 1 de octubre del 2013.
- c) 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.

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.

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la Compañía registra reserva legal por US\$10,000.

Resultados acumulados

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

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.

De acuerdo a la Norma Internacional de Información Financiera 1, el efecto de los ajustes causados por la transición fue de US\$12,464.

16. OTROS INGRESOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, otros ingresos se forman de la siguiente manera:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Intereses y comisiones ganados	231,321	95,566
Otros (1)	879,241	122,137
	<u>1,110,562</u>	<u>217,703</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2013, corresponde principalmente a indemnización por incumplimiento de contrato por parte de la compañía Sociedad en Predios Rústicos la Candelaria.

17. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias, se establece en el 22% (2012: 23%). La conciliación entre la utilidad según estados financieros y la (pérdida) utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias	222,320	526,206
Participación a trabajadores	(33,348)	(78,930)
Ingresos exentos	(871,743)	(2,135,911)
Gastos no deducibles	350,033	364,538
Gastos incurridos para generar ingresos exentos	0	2,000,000
Participación a trabajadores atribuibles a ingresos exentos	130,761	20,387
Amortización de pérdidas de años anteriores	0	(168,976)
Deducción por contrato empleados discapacitados	0	(4,380)
Deducción por incremento neto de empleados	0	(5,309)
Pérdida (utilidad) gravable	<u>(201,977)</u>	<u>517,625</u>
Anticipo mínimo	108,829	119,054

18. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

Garantías bancarias

Al 31 de diciembre del 2013, las obligaciones con instituciones financieras están garantizadas con contrato mutuo de firma por US\$699,507 e hipoteca por US\$698,460. Adicionalmente, la Compañía es codeudor de partes relacionadas por US\$822,290.

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 el Fideicomiso Mercantil denominado "Bosque Real" con la Compañía Morgan & Morgan, Fiduciary & Trust Corporation 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 terrenos.

Al 31 de diciembre del 2013, la inversión en el fideicomiso es de US\$567,316 (2012: US\$559,667). 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.

Vista al Rio 20-5-1

El Fideicomiso se constituye el 2 de octubre del 2013, Promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A., Endoasis S.A., Urbasam S.A. y Fideicomiso Mercantil de Inventario Inmobiliaria celebraron Fideicomiso de Tenencia denominado "Vista al Rio 20-5-1" con la Compañía Morgan & Morgan, Fiduciary & Trust Corporation S.A. "Fiduciaria del Ecuador", cuyo beneficiario único es Promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A., el mismo que

cuenta con un patrimonio conformado por el terreno identificado como 20-5-1 y franja de terreno municipal de 409,62 m² ubicado en la urbanización Vista al Rio.

Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía posee el 100% de participación sobre el fideicomiso, la inversión al cierre del ejercicio 2013 asciende a US\$296,499 (2012: US\$0).

Ensenada E5

El Fideicomiso se constituye el 26 de agosto del 2013, Promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A., María Auxiliadora Gómez Orellana, Gabriel Benancio Perugachi Venegas y Banco de Guayaquil S.A. celebraron Fideicomiso Mercantil de Tenencia y Flujo denominado "Ensenada E5" con la Compañía Fidunegocios S.A. Administradora de Fondos y Fideicomiso, cuyo beneficiario único es Promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A., el mismo que cuenta con un patrimonio conformado por el solar bifamiliar identificado como E-5 ubicado en la urbanización La Ensenada.

Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía posee el 55% de participación sobre el patrimonio autónomo del fideicomiso, la inversión al cierre del ejercicio 2013 asciende a US\$292,076 (2012: US\$0).

Vista al Rio 20-5-4

El Fideicomiso se constituye el 2 de octubre del 2013, Promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A., Endoasis S.A., Urbasam S.A. y Fideicomiso Mercantil de Inventario Inmobiliario celebraron Fideicomiso de Tenencia denominado "Vista al Rio 20-5-4" con la Compañía Morgan & Morgan, Fiduciary & Trust Corporation S.A. "Fiduciaria del Ecuador", cuyo beneficiario único es Promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A., el mismo que cuenta con un patrimonio conformado por el terreno identificado como 20-5-4 y franja de terreno municipal de 186,82 m² ubicado en la urbanización Vista al Rio.

Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía posee el 100% de participación sobre el fideicomiso, la inversión al cierre del ejercicio 2013 asciende a US\$211,670 (2012: US\$0).

Vista al Rio 20-5-3

El Fideicomiso se constituye el 2 de octubre del 2013, Promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A., Endoasis S.A., Urbasam S.A. y Fideicomiso Mercantil de Inventario Inmobiliario celebraron Fideicomiso de Tenencia denominado "Vista al Rio 20-5-4" con la Compañía Morgan & Morgan, Fiduciary & Trust Corporation S.A. "Fiduciaria del Ecuador", cuyo beneficiario único es Promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A., el mismo que cuenta con un patrimonio conformado por el terreno identificado como 20-5-3 y franja de terreno municipal de 212,65 m² ubicado en la urbanización Vista al Rio.

Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía posee el 100% de participación sobre el fideicomiso, la inversión al cierre del ejercicio 2013 asciende a US\$209,866 (2012: US\$0), ver Nota 19. EVENTOS SUBSECUENTES.

Mercantil Amagua

El 1 de julio del 2011, Promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A. y Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. celebraron un contrato de adhesión y aportación al Fideicomiso Mercantil de Administración denominado "Amagua" con las Compañías Corporación Samborondon S.A. CORSAM; DISMEDSA S.A.; Corporación Celeste S.A.

CORPACEL; TALUM S.A.; VERMIGLIO S.A.; y Aguas de Samborondon 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 2013, la inversión en el fideicomiso es de US\$73,461 (2012: US\$58,313).

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 Corporation 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 el "Fideicomiso 117118" por US\$2,084,639, ver Fideicomiso Mercantil 117118.

Durante el 2013 el Fideicomiso Inventario Inmobiliario mediante tres escrituras públicas de constitución de Fideicomiso Mercantil de Administración, celebradas el 2 de octubre del 2013 realizó aporte de terrenos a los Fideicomisos Vista al Rio 20-5-1, 20-5-4, 20-5-3.

Al 31 de diciembre del 2013, la inversión en el fideicomiso es de US\$6,385 (2012: US\$615,653), ver Nota 19. EVENTOS SUBSECUENTES.

Complejo Médico HCKS - Hospital

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 Corporation 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.

Mediante Escritura pública de liquidación y terminación del Fideicomiso Mercantil Complejo Médico HCKS – Hospital Clínica Kennedy Samborondón celebrada el 20 de diciembre del 2013 se declara finalizado el Fideicomiso, por tal efecto, se procede a liquidar el patrimonio autónomo.

Al 31 de diciembre del 2013, la inversión en el fideicomiso es de US\$0 (2012: US\$138,943).

Mercantil Península

El 29 de julio del 2013, se constituyó el Fideicomiso Mercantil Península, entre la Compañía Minka Ventures LLC y La Constructora y Urbanizadora Urbaland S.A. y la Compañía Fidunegocios S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos. El patrimonio del Fideicomiso se constituye de las acciones de Minka Ventures LLC por un valor de US\$13,430,000; además la cantidad de US\$2,000 para apertura de cuenta y gastos; Urbaland S.A. aporta el lote “Cinco X – Siete” de la urbanización Isla Mocolí con una área total de doce mil metros cuadrados y valorado en US\$950,000.

El 4 de septiembre del 2013, se procede con la inscripción en el Registro Mercantil de la Propiedad y Mercantil del Cantón Samborondón.

Para la ejecución del proyecto la Compañía debe obtener un poder especial y contrato de asociación que otorgara el Fideicomiso Península, para el desarrollo urbanístico denominado Punta Mocolí Sur - Oeste, ver Nota 19. EVENTOS SUBSECUENTES.

Al 31 de diciembre del 2013, se firmaron 63 contratos de promesa de compra – venta por los lotes del presente proyecto y se han facturado un monto de US\$3,368,097.

19. EVENTOS SUBSECUENTES

Península

Con fecha 5 de marzo del 2014, se firma Escritura Pública de Contrato de Asociación para el desarrollo de la urbanización Península dentro del proyecto inmobiliario Punta Mocolí Sur - Oeste, entre la Compañía y Fidunegocios S.A., en representación de Fideicomiso Península, en el cual se estipula que el plazo para el desarrollo será hasta diciembre del 2014. Adicionalmente, se acuerda que cada una de las partes emitirá la correspondiente facturación por su parte en el precio de venta del inmueble que el cliente haya prometido comprar en la urbanización no obstante la Compañía asumirá la responsabilidad del cobro total del precio pactado con cada cliente.

Con fecha 24 de marzo del 2014, se firma Escritura Pública de Poder Especial que otorga Fidunegocios S.A., en representación de Fideicomiso Península, a favor de la Compañía para el desarrollo urbanístico del proyecto inmobiliario Punta Mocolí Sur – Oeste, dentro de un área total 23,313,10 m².

Con fecha 16 de abril de 2014, se firma Escritura Pública de Declaración Juramentada entre la Compañía e Inmomariuxí S.A. para la construcción del proyecto inmobiliario Punta Mocolí Sur - Oeste, cuyo costo total presupuestado asciende a US\$17,196,311; en: i) Costos de urbanización por US\$12,710,202 y ii) Gastos operacionales por US\$4,486,109.

Inventario Inmobiliario

Con fecha 5 de marzo del 2014, se firma Escritura Pública de liquidación y terminación del Fideicomiso Mercantil de Inventario Inmobiliario, se procede a restituir a la Compañía el remanente del Fideicomiso por un monto de US\$6,382.

Vista al Rio 20-5-3

Con fecha 16 de abril del 2014, se firma Escritura Pública de restitución, liquidación y terminación del Fideicomiso Mercantil de Administración denominado Fideicomiso de tenencia Vista al Río 20-5-3, se realiza la restitución de los valores que integran el patrimonio del Fideicomiso y se procede a terminar y liquidar el mismo.