Hansen-Holm

PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G S.A.

Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013
En conjunto con el dictamen de los Auditores Independientes

Hansen-Holm

Av. Rodrigo Chávez González,
Parque Empresarial Colón
Edificio Coloncorp, Piso 2
PBX: (593-4) 213 - 6355
www.hansen-holm.com
Guayaquil - Ecuador

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 2014 y 2013, 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 2014 y 2013, 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 2014, la Compañía mantiene con partes relacionadas saldos por cobrar de US$4,992,665 (2013: US$5,565,297) y por pagar de US$1,925,880 (2013: US$2,633,790), tal como se expone en la Nota 7. PARTES RELACIONADAS.

8. Al 31 de diciembre del 2014, la Compañía presenta un capital de trabajo negativo de US$1,985,191 (2013: 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 2014, 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 2014, 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
Abril 2, 2015

Teresa Hansen-Holm
Matrícula CPA 23.895

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

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

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

DICIEMBRE 31, 2014 Y 2013

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	2014	2013
ACTIVOS			
Efectivo	5	395,748	1,302,971
Cuentas por cobrar	6	2,663,721	1,284,287
Partes relacionadas	7	510,973	626,701
Inventarios	8	5,381,456	3,246,086
Gastos pagados por anticipado		1,484	1,357
Total activo corriente		8,953,382	6,461,402
Propiedades, instalaciones y equipos, neto	9	1,004,558	1,003,314
Inversiones permanentes	10	4,530,444	3,548,355
Cuentas por cobrar	6	599,410	821,420
Partes relacionadas	7	4,481,692	4,938,596
Otros activos	11	241,588	378,925
Total activos		19,811,074	17,152,012
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS			
Obligaciones por pagar	12	8,760,735	3,967,391
Cuentas y documentos por pagar	13	1,599,153	2,798,976
Partes relacionadas	7	361,930	375,042
Gastos acumulados		106,755	79,422
Total pasivo corriente		10,828,573	7,220,831
Obligaciones por pagar	12	5,498,517	4,450,142
Cuentas y documentos por pagar	13	28,053	599,763
Partes relacionadas	7	1,563,950	2,258,748
Obligaciones por beneficios a los empleados	14	264,392	163,370
PATRIMONIO			
Capital social	15	20,000	20,000
Aportes para futuras capitalizaciones	15	1,483,329	2,008,329
Reserva legal	15	10,000	10,000
Resultados acumulados	15	114,260	420,829
Total patrimonio		1,627,589	2,459,158
Total pasivos y patrimonio		19,811,074	17,152,012

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, 2014 Y 2013

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	2014	2013
Ventas netas	1	7,529,581	3,971,772
Costo de ventas	1	(5,401,369)	(2,838,640)
Utilidad bruta		2,128,212	1,133,132
Gastos ventas		(266,672)	(455,395)
Gastos administrativos		(1,299,537)	(1,006,861)
Gastos financieros		(308,805)	(209,084)
Otros gastos		(362,893)	(350,034)
(Pérdida) operativa		(109,695)	(888,242)
Otros ingresos, neto	16	261,940	1,110,562
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias		152,245	222,320
Participación a trabajadores	17	(22,837)	(33,348)
Impuesto a las ganancias	17	(107,756)	(108,829)
Utilidad neta del ejercicio		21,652	80,143

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, 2014 Y 2013

(Expresados en dólares de E.U.A.)

				Resultados acumulados			
	Capital social	Aportes para futuras capitalizaciones	Reserva legal	Ajustes acumulados por transición a las NIIF	Resultados acumulados	Total resultados acumulados	Total
Saldos a diciembre 31, 2012	20,000	3,697,120	10,000	12,464	(51,397)	(38,933)	3,688,187
Cesión, ver Nota 15. PATRIMONIO		(1,309,172)					(1,309,172)
Compensaciones de pérdidas, ver Nota 15. PATRIMONIO		(379,619)			379,619	379,619	0
Utilidad neta del ejercicio					80,143	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
Devolución de aportes, ver Nota 15. PATRIMONIO		(525,000)					(525,000)
Distribución de dividendos, ver Nota 15. PATRIMONIO					(328,221)	(328,221)	(328,221)
Utilidad neta del ejercicio					21,652	21,652	21,652
Saldos a diciembre 31, 2014	20,000	1,483,329	10,000	12,464	101,796	114,260	1,627,589

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 FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2014 Y 2013

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	2014	2013
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad neta del ejercicio	21,652	80,143
Ajustes para reconciliar la utilidad neta ejercicio con el efectivo neto (utilizado) en actividades de operación		
Depreciación	47,489	50,047
Utilidad en subsidiarias, neto	278,300	266,005
Ajuste VPP Fideicomiso	0	(1,529)
Participación a trabajadores e impuesto a las ganancias	130,593	142,177
Obligaciones por beneficios a los empleados	101,022	40,903
Cambios netos en activos y pasivos		
Cuentas por cobrar y otros activos	(380,438)	(1,072,768)
Inventarios	(2,135,370)	(1,740,621)
Cuentas por pagar y otros	(3,107,702)	229,649
Efectivo neto (utilizado) en actividades de operación	(5,044,454)	(2,005,994)
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedades, instalaciones y equipos, neto	(48,733)	(19,898)
Venta de derechos fiduciarios	813,989	913,470
Disminución de inversiones	(2,141,522)	(1,475,790)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	(1,376,266)	(582,218)
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		
Obligaciones bancarias	5,841,718	3,875,053
Dividendos pagados	(328,221)	0
Efectivo neto provisto en actividades de financiación	5,513,497	3,875,053
(Disminución) aumento neta en efectivo	(907,223)	1,286,841
Efectivo al comienzo del año	1,302,971	16,130
Efectivo al final del año	395,748	1,302,971

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, 2014 Y 2013

(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 2014, 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 2013 fueron aprobados por la Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 2 de enero del 2014.

2. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF COMPLETAS) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías (publicado en el R.O. 94 del 23.XII.09).

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 convierta 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 del 20% hasta el 50%, las demás se encuentran registradas al costo; y, ii) Participaciones de 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%, sobre la suma de coeficientes que constituyen el impuesto mínimo.

g) Obligaciones por beneficios a los empleados

El pasivo por obligaciones por beneficios a los empleados está relacionado con lo establecido por el gobierno para pagos por largos periodos de servicio. El gasto y la obligación de la Compañía de realizar pagos por beneficios a los empleados se reconocen durante los periodos 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 liquida 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 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 2014 y 2013, el efectivo se conforma de la siguiente manera:

	2014	2013
Bancos locales	391,874	1,298,499
Bancos del exterior	597	764
Caja	3,277	3,708
	395,748	1,302,971

6. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los saldos de las cuentas por cobrar están compuestos de la siguiente manera:

	2014		2013	
	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
Clientes (1)	2,410,137	10,474	812,303	10,474
Anticipos a proveedores (2)	214,165	0	389,700	0
Otros deudores (3)	57,080	588,936	96,389	810,946
Crédito tributario	384	0	3,940	0
Estimación de cuentas de dudoso cobro	(18,045)	0	(18,045)	0
	2,663,721	599,410	1,284,287	821,420

(1) Al 31 de diciembre del 2014, se mantienen principalmente saldos por cobrar a clientes en el corto plazo de los siguientes proyectos: i) Península por US$2,242,989 (2013: US$608,641), ii) Ceibos Real por US$76,047 (2013: US$76,047), iii) Plaza Real por US$36,395 (2013: US$63,115) y iv) Arrecife por US$646 (2013: US$38,461).

(2) Al 31 de diciembre del 2014, el saldo de anticipos a proveedores corresponde principalmente a los fondos rotativos entregados a Inmomariuxi S.A., para la construcción del proyecto Península, ver Notas 18. COMPROMISOS Y CONTINGENTES y 19. EVENTOS SUBSECUENTES.

(3) Al 31 de diciembre del 2014, las cuentas por pagar en el largo plazo de otros deudores se componen principalmente de: i) Urbaland S.A. por US$52,925 (2013: US$342,710), ii) Marfragata S.A. por US$342,227 (2013: US$326,943) y iii) Arrozteca S.A. por US$177,492 (2013: US$125,000).

7. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los saldos de las cuentas por cobrar con partes relacionadas están compuestos de la siguiente manera:

	2014		2013	
	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
Alzamy S.A.	494,624	0	535,224	0
Aldamar Panamá	0	0	46,469	0
Forestal del Pacifico	0	0	17,900	0
Chiapascorp.	14,781	0	14,781	0
Inmocuenca S.A.	1,568	3,479,149	11,898	3,281,250
Hiperrock	0	0	0	1,187,905
Minka Ventures LLC Usa	0	546,621	0	273,921
Minka Ventures LLC Ecuador	0	273,921	0	103,000
Candeseli S.A.	0	59,048	0	59,048
Puntireal S.A.	0	29,809	0	29,965
Kiafus Management LLC	0	2,000	0	2,000
Fideicomiso Arrecife	0	24,000	0	0
Otras relacionadas	0	67,144	429	1,507
	510,973	4,481,692	626,701	4,938,596

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, las principales transacciones con partes relacionadas fueron las siguientes:

	2014	2013
Servicios administrativos	292,704	441,872
Préstamos por cobrar (1)	2,245,197	2,231,068
Préstamos por pagar	1,951,517	1,427,859
Futuras inversiones	0	1,864,701
Otros	24,883	36,371

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

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los saldos de las cuentas por pagar con partes relacionadas están compuestos de la siguiente manera:

	2014		2013	
	Corto plazo	Largo Plazo	Corto plazo	Largo plazo
Accionistas	0	99,878	0	309,540
Otras relacionadas	361,930	1,464,072	375,042	1,949,208
	361,930	1,563,950	375,042	2,258,748

8. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los inventarios se componen de la siguiente manera:

	2014	2013
Derechos inmuebles (1)	5,321,400	3,168,174
Obras en construcción	1,995	23,063
Inventarios de materiales	58,061	54,849
	5,381,456	3,246,086

(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 2014 y 2013, las propiedades, instalaciones y equipos, neto se forman de la siguiente manera:

	2014	2013
Saldo inicial (1)	1,003,314	1,033,463
Adiciones, netas	48,733	19,898
Depreciación	(47,489)	(50,047)
Saldo final (1)	1,004,558	1,003,314

(1) Al 31 de diciembre del 2014, incluye principalmente edificios por US$666,927 e instalaciones por US$265,262 (2013: edificios por US$677,583 e instalaciones por US$247,683).

10. INVERSIONES PERMANENTES

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, las inversiones permanentes se forman de la siguiente manera:

	% de participación	2014	2013
Inversiones en acciones			
Candeseli S.A.	45%	1,208,782	1,229,025
Alzamy S.A.	50%	241,213	486,531
Bogadán S.A.	52%	53,104	53,104
Agroblue S.A.	100%	0	40,124
Inmocuenca S.A.	94%	15,407	12,912
Sotileza S.A. (3)	88%	2,081,353	635
Otras inversiones		907	1,608
Total inversiones en acciones (1)		3,600,766	1,823,939

	% de participación	2014	2013
Inversiones en fideicomisos			
Mercantil Bosque Real	50%	573,716	567,316
Vista al Río 20-5-1	100%	296,499	296,499
Ensenada E5	100%	0	292,076
Vista al Río 20-5-4	100%	0	211,670
Vista al Río 20-5-3	100%	0	209,866
Mercantil Amagua	2%	59,463	73,461
Mercantil de Inventario Inmobiliario	100%	0	6,384
Vía Expresa	-	0	67,144
Total inversiones en fideicomisos (2)		929,678	1,724,416
Total de inversiones permanentes		4,530,444	3,548,355

(1) Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el movimiento de las inversiones en acciones fue el siguiente:

	2014	2013
Saldo inicial	1,823,939	1,877,935
Aportes de capital	2,095,953	179,000
Otros	0	33,009
Ajuste valor patrimonial, neto	(278,300)	(266,005)
Cesión	(40,826)	0
Saldo final	3,600,766	1,823,939

(2) Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el movimiento de las inversiones en fideicomisos es el siguiente:

	2014	2013
Saldo inicial	1,724,416	1,372,576
Adiciones, neto	86,395	1,263,781
Ajuste valor patrimonial, neto	0	1,529
Reclasificaciones	(67,144)	0
Ventas	(813,989)	(913,470)
Saldo final (i)	929,678	1,724,416

(i) Ver Nota 18. COMPROMISOS Y CONTINGENTES.

(3) Mediante Acta de Junta General de Accionistas, celebrada el 30 de diciembre del 2014, se aprueba reclasificar los préstamos realizados durante el ejercicio y mantenidos en una cuenta por cobrar por US$2,072,746, a aportes en Sociedades.

(4) La administración prevé que no existe deterioro alguno que se presente en las inversiones registradas al 31 de diciembre del 2014.

11. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, otros activos se forman de la siguiente manera:

	2014	2013
Futuras inversiones (1)	163,553	301,245
Otros	75,912	75,557
Depósitos en garantía	2,123	2,123
	241,588	378,925

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

	2014	2013
Saldo inicial	301,245	449,780
Adiciones, netas	92,783	747,744
Ajustes, traslados	(68,411)	(896,279)
Cesión	(162,064)	0
Saldo final (i)	163,553	301,245

(i) Al 31 de diciembre del 2014, incluye principalmente Proyectos: Urbanización Buijo y Valles de Beata (2013: Agroblue - La Costa y Valles de Beata).

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

12. OBLIGACIONES POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, las obligaciones por pagar se forman de la siguiente manera:

	2014		2013	
	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
Banco Bolivariano (1)				
Préstamos con vencimiento hasta diciembre 2017, con tasa de interés promedio de 8.86%	6,621,514	4,793,648	3,187,695	2,730,410
Banco UBS Lombard				
Préstamos con pagos de capital al vencimiento hasta septiembre 2015, con tasas de interés que fluctúan entre el 2.08% y 2.50%	1,535,215	0	450,000	1,085,215
Banco Bolivariano Panamá				
Préstamo con vencimiento hasta enero 2015, con tasa de interés de 6.75%	46,875	0	187,500	46,875
Banco de Guayaquil (1)				
Préstamo con vencimiento hasta noviembre 2016, con tasa de interés de 9.84%	557,131	377,701	142,196	157,804
Avontis S.A.				
Préstamo con vencimiento en septiembre del 2015, a una tasa de interés del 8% (2)	0	95,000	0	130,000
Salas Hedy				
Préstamo con vencimiento en noviembre 2015, a una tasa de interés del 8% (2)	0	100,000	0	110,000
Isabel Amador de Pino				
Préstamo con vencimiento en septiembre del 2015, a una tasa de interés del 8% (2)	0	71,678	0	70,300
Molestina Eduardo				
Préstamo con vencimiento en enero del 2015, a una tasa de interés del 8%	0	60,490	0	60,490
María del Pilar Gómez				
Préstamo con vencimiento en diciembre del 2014, a una tasa de interés del 10.32% (2)	0	0	0	59,048
	8,760,735	5,498,517	3,967,391	4,450,142

(1) Ver Nota 18. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Garantías bancarias.

(2) Al 31 de diciembre del 2014, la Compañía mantiene como obligaciones a largo plazo los préstamos recibidos de Isabel Amador de Pino, Salas Hedy, Molestina Eduardo y Avontis S.A., debido a que no se van a realizar las cancelaciones al corto plazo.

13. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el saldo de las cuentas y documentos por pagar se forma de la siguiente manera:

	2014		2013	
	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
Anticipos de clientes (1)	1,443,114	0	2,651,696	0
Proveedores locales y otros	156,039	28,053	147,280	599,763
	1,599,153	28,053	2,798,976	599,763

(1) Al 31 de diciembre del 2014, el saldo de anticipos de clientes corresponde principalmente a los siguientes proyectos: i) Península por US$1,243,114 (2013: US$2,489,954) y ii) Urbanización La Costa por US$100,000 (2013: US$149,742).

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 2014 y 2013, 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:

	Jubilación patronal	Desahucio	Total
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	121,414	41,956	163,370
Provisión del año	84,436	16,586	101,022
Saldo al 31 de diciembre del 2014	205,850	58,542	264,392

15. PATRIMONIO

Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía es de 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 2014, la Compañía mantuvo registrado aportes para futuras capitalizaciones por un total de US$1,483,329, por efecto de las siguientes transacciones:

a) 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.

b) Mediante Acta de Junta General de Accionistas celebrada el 2 de enero del 2013, se aprobó la compensación entre aportes para futuras capitalizaciones y pérdidas de años anteriores por US$379,619.

c) 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.

d) Mediante, Acta de Junta General de Accionistas celebrada el 10 de julio del 2014, se aprobó la devolución de aportes para futuras capitalizaciones al Sr. Luis Fernando Gómez Icaza por US$525,000.

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 2014 y 2013, la Compañía registra reserva legal por US$10,000.

Distribución de dividendos

Mediante Acta de Junta General de Accionistas, celebrada el 30 de enero del 2014, se aprueba la entrega de dividendos generado por los resultados del año 2012, esto es US$328,221.

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.

16. OTROS INGRESOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, otros ingresos se forman de la siguiente manera:

	2014	2013
Intereses y comisiones ganados	177,238	231,321
Otros (1)	84,702	879,241
	261,940	1,110,562

(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%. La conciliación entre la utilidad según estados financieros y la (pérdida) gravable, es como sigue:

	2014	2013
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias	152,245	222,320
Participación a trabajadores	(22,837)	(33,348)
Ingresos exentos	(354,470)	(871,743)
Gastos no deducibles	82,098	350,033
Gastos incurridos para generar ingresos exentos	637,864	0
Deducción trabajadores con discapacidad	(5,100)	0
Participación a trabajadores atribuibles a ingresos exentos	0	130,761
Utilidad (pérdida) gravable	489,800	(201,977)
Impuesto a la ganancias	107,756	0
Anticipo mínimo	93,879	108,829

18. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

Garantías bancarias

Al 31 de diciembre del 2014, las obligaciones con instituciones financieras están garantizadas con contrato mutuo de firma por US$0 (2013: US$699,507) e hipoteca por US$698,460 (2013: US$698,460). Las obligaciones con el Banco de Guayaquil están garantizadas con fianzas avales por US$86,229.

Adicionalmente, la Compañía es codeudor de partes relacionadas por US$581,939 (2013: 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 2014, la inversión en el fideicomiso es de US$573,716 (2013: US$567,316). 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 Río 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 Río 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 m^2 ubicado en la urbanización Vista al Río.

Con fecha 4 de noviembre del 2014, se firma contrato de promesa de compraventa de derechos fiduciarios del Fideicomiso de tenencia Vista al Río 20-5-1, por un valor de US$305,765.

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, la Compañía posee el 100% de participación sobre el fideicomiso, la inversión al cierre del ejercicio 2014 asciende a US$296,499.

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., lel mismo que cuenta con un patrimonio conformado por el solar bifamiliar identificado como E-5 ubicado en la urbanización La Ensenada.

Con fecha 19 de diciembre del 2014, se firma Escritura Pública de cesión de derechos fiduciarios del Fideicomiso Mercantil de Tenencia y Flujo Ensenada E5, a favor de los cónyuges Sr. Francisco Missale Elizalde y la Sra. Maria Paula Cucalón.

Vista al Río 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 Río 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 m^2 ubicado en la urbanización Vista al Río.
Con fecha 22 de abril del 2014, se firma Escritura Pública de liquidación y terminación del Fideicomiso de tenencia Vista al Río 20-5-4, se realiza la restitución de los valores que integran el patrimonio del Fideicomiso y se procede a terminar y liquidar el mismo.

Vista al Río 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 Inmobiliaria celebraron Fideicomiso de Tenencia denominado "Vista al Río 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 m^2 ubicado en la urbanización Vista al Río.

Con fecha 16 de abril del 2014, se firma Escritura Pública de restitución, liquidación y terminación del 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.

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 2014, la inversión en el fideicomiso es de US$59,463 (2013: US$73,461).

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 Fidecomisos Vista al Rio 20-5-1, 20-5-4, 20-5-3.

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.

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.

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.

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 m^2.

Con fecha 16 de abril de 2014, se firma Escritura Pública de Declaración Juramentada entre la Compañía e Inmomariuxi 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.

Al 31 de diciembre del 2014, se firmaron 23 (2013: 63) contratos de promesa de compra – venta por los lotes del presente proyecto y se han facturado un monto de US$7,160,213 (2013: US$3,368,097).

19. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Abril 2, 2015) 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..