



HERRERA CHANG

& asociados

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Directores y Accionistas de
PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G S. A.

Hemos auditado el estado de situación adjunto de **PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G S. A.** al 31 de diciembre del 2003, y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. La preparación de estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros en base a nuestra auditoría.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el fin de obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no contienen errores significativos. La auditoría incluye un examen en base a pruebas selectivas, de la evidencia que respalda las cifras e informaciones reveladas en los estados financieros. La auditoría también incluye la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes efectuadas por la administración, así como la evaluación de la presentación en conjunto de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría ofrece una base razonable para nuestra opinión.

Mediante Acta de Junta General de Accionista del 30 de enero del 2002, la Compañía registró inventarios de terrenos y construcciones de compañía subsidiaria que se encuentra en proceso de disolución y liquidación voluntaria, cancelando el valor de la inversión en esta compañía. Esto no constituye soporte que respalde la propiedad de estos activos.

En nuestra opinión, excepto por lo mencionado en el párrafo anterior, los estados financieros mencionados en el primer párrafo, presentan razonablemente, la situación financiera de **PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G. S. A.** al 31 de diciembre del 2003, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.


N° de Registro de la
Superintendencia de
Compañías: 010

Julio 14 , 2004


Milin Chang de Herrera
Socia

Carchi 601 y Quisquis, Guayaquil - Ecuador

Teléfono: (593-4) 2292000
Fax: (593-4) 2281946

e-mail: herreraf@impsat.net.ec

P.O. Box: 09-01-8325

Herrera Chang & Asociados es
una Firma Corresponsal de
RSM International, asociación de
firmas independientes de
contabilidad y consultoría.

PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G. S. A.
(Guayaquil - Ecuador)

ESTADO DE SITUACION

31 de diciembre del 2003

Activos

Activo corriente:

Caja y bancos	US\$	76.630
---------------	------	--------

Cuentas por cobrar:

Cientes (nota 4)	396.492
------------------	---------

Relacionadas (nota 3)	129.489
-----------------------	---------

Impuesto a la renta pagado en exceso (nota 15)	9.088
--	-------

Anticipo a proveedores	209.644
------------------------	---------

Otros deudores	165.025
----------------	---------

Total cuentas por cobrar	909.738
--------------------------	---------

Menos: Ingresos no causados (nota 10)	70.756
---------------------------------------	--------

Total cuentas por cobrar, neto	838.982
--------------------------------	---------

Inventarios-

Materiales	88.877
------------	--------

Obras en ejecución (nota 5)	2.721.615
-----------------------------	-----------

Gastos pagados por anticipado	127
-------------------------------	-----

Total activo corriente	3.726.231
------------------------	-----------

Cuentas por cobrar a largo plazo (notas 3 y 6)	3.330.765
--	-----------

Muebles y equipos	241.281
-------------------	---------

Menos depreciación acumulada	149.816
------------------------------	---------

Total muebles y equipos, neto (nota 7)	91.465
--	--------

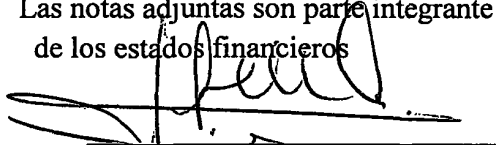
Inversiones (notas 3 y 8)	38.202
---------------------------	--------

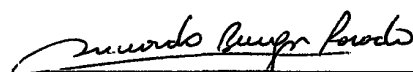
Otros activos (nota 9)	39.472
------------------------	--------

US\$	7.226.135
------	-----------

Cuentas de orden (nota 19)	US\$ 2.056.057
----------------------------	----------------

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros


José Luis Velasco Moreno
Gerente General


Bernardo Burgos Rosado
Contador General

PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G. S. A.
(Guayaquil - Ecuador)

ESTADO DE SITUACION

31 de diciembre del 2003

Pasivos y Patrimonio

Pasivo corriente:

Documentos por pagar (nota 11)	US\$	1.809.114
--------------------------------	------	-----------

Cuentas y documentos por pagar:

Proveedores	52.746
Relacionadas	62.852
Anticipos de clientes (nota 13)	1.271.165
Otros	90.433

Total documentos y cuentas por pagar	1.477.196
--------------------------------------	-----------

Gastos acumulados por pagar (nota 14)	61.915
---------------------------------------	--------

Total pasivo corriente	3.348.225
------------------------	-----------

Deuda a largo plazo:

Préstamos bancarios (nota 12)	6.715
Otros (nota 12)	114.198
Accionistas (nota 3)	3.684.191

Total deuda a largo plazo	3.805.104
---------------------------	-----------

Total pasivos	7.153.329
---------------	-----------

Patrimonio:

Capital acciones - 500.000 acciones ordinarias
y nominativas de US\$0.04 cada una.

20.000

Reserva legal (nota 17)

3.636

Reserva de capital (nota 16)

258.171

Pérdidas acumuladas

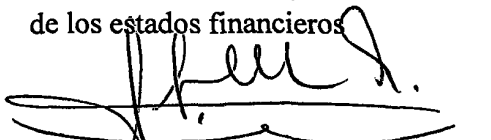
-209.001

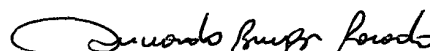
Total patrimonio

72.806

US\$ 7.226.135

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros


José Luis Velasco Moreno
Gerente General


Bernardo Burgos Rosado
Contador General

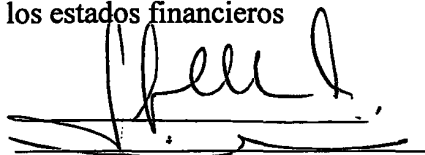
PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G. S. A.
(Guayaquil - Ecuador)

ESTADO DE RESULTADOS

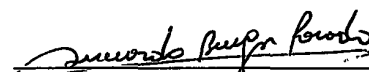
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2003

Ventas (nota 1)		US\$	5.019.319
Costo de ventas			<u>4.496.855</u>
Utilidad bruta			522.464
Gastos operacionales:			
Gastos de ventas	199.033		
Gastos de administración	<u>470.673</u>		
Total gastos operacionales			<u>669.706</u>
Pérdida operacional			-147.242
Otros ingresos (egresos):			
Gastos financieros	-208.313		
Comisiones ganadas	33.125		
Intereses ganados (nota 3)	214.386		
Otros	<u>56.904</u>		
Total otros ingresos (egresos)			<u>96.102</u>
Pérdida neta		US\$	<u>-51.140</u>

Las notas explicativas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros



José Luis Velasco Moreno
Gerente General



Bernardo Burgos Rosado
Contador General

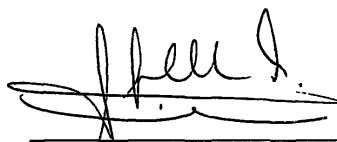
Promotora Inmobiliaria L. F. G. S. A.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO

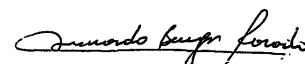
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2003

	<u>Capital acciones</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Pérdidas acumuladas</u>	<u>Total</u>
Saldo al inicio del año, previamente informado	US\$ 20.000	3.636	258.171	-157.928	123.879
Ajustes de años anteriores	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>67</u>	<u>67</u>
Saldo al inicio del año, ajustado	20.000	3.636	258.171	-157.861	123.946
Pérdida neta	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-51.140</u>	<u>-51.140</u>
Saldo al final del año	US\$ <u>20.000</u>	<u>3.636</u>	<u>258.171</u>	<u>-209.001</u>	<u>72.806</u>

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros



José Luis Velasco Moreno
Gerente General



Bernardo Burgos Rosado
Contador General

PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G. S. A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2003

Aumento (disminución) en efectivo

Flujos de efectivo en las actividades de operación:

Efectivo recibido de clientes	US\$	3.396.685	
Efectivo pagado a proveedores y empleados		-3.010.271	
Otros		<u>-105.774</u>	
Efectivo neto provisto por las actividades de operación			280.640

Flujos de efectivo en las actividades de inversión:

Adquisición de propiedades y equipos		-9.671	
Adquisición de inversiones		-100	
Otros		<u>-40.189</u>	
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión			-49.960

Flujos de efectivo en las actividades de financiamiento:

Aumento neto en préstamos bancarios		484.114	
Disminución neta en préstamos a relacionadas		<u>-644.689</u>	
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento			<u>-160.575</u>

Aumento neto del efectivo 70.105

Efectivo al inicio del año 6.525

Efectivo al final del año US\$ 76.630

PASAN

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

VIENEN

Conciliación de la pérdida neta con el efectivo neto
provisto por las actividades de operación

Pérdida neta	US\$	-51.140
--------------	------	---------

Partidas de conciliación entre la pérdida neta con el
efectivo neto provisto en las actividades de operación:

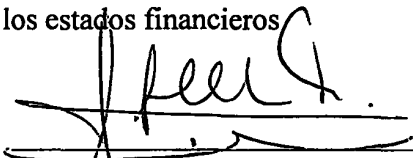
Depreciación y amortización	33.257	
Pérdida en proyecto Punta Carnero	<u>5.351</u>	
Total partidas conciliatorias		38.608

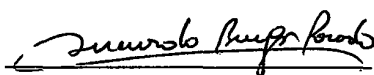
Cambios en activos y pasivos:

Aumento en cuentas por cobrar	-922.265	
Aumento en inventarios	-7.043	
Disminución en obras en ejecución	1.961.950	
Disminución en gastos pagados por anticipado	24.027	
Aumento en cuentas por pagar	25.994	
Disminución en anticipos de clientes	-926.179	
Aumento en gastos acumulados por pagar	<u>136.688</u>	
Total cambios en activos y pasivos		<u>293.172</u>

Efectivo neto provisto por las actividades de operación	US\$	<u>280.640</u>
---	------	----------------

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros


José Luis Velasco Moreno
Gerente General


Bernardo Burgos Rosado
Contador General

PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G. S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

31 de diciembre del 2003

1.- Operaciones

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

El 2 de octubre del 2001, la Compañía adquirió el 100% de las acciones de Inmobiliaria Plaza Real.

El 30 de enero del 2002, la Junta General de Accionistas aceptó la autorización y delegación para la comercialización y entrega de lotes de terreno que se encontraban vacíos y en proceso de construcción de la Urbanización Plaza Real; en virtud de que el 4 de enero del 2002 se resolvió la disolución y liquidación voluntaria de INMOREALSA de la cual es Accionista.

2.- Resumen de las políticas importantes de contabilidad

Sus políticas importantes de contabilidad se detallan a continuación:

a) Bases de presentación

Los estados financieros son presentados en dólares de los Estados Unidos de América moneda de medición de la Compañía y de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde marzo del 2000.

La Compañía lleva sus registros de contabilidad y prepara sus estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC promulgadas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador, y aprobadas por la Superintendencia de Compañías entidad encargada de su control y vigilancia.

b) Obras en ejecución

En este rubro se incluye, el costo de terrenos urbanizados de Plaza Real que están registrados según avalúo practicado por un perito independiente, y el costo de construcción de villas que se encuentran registradas al costo de adquisición.

c) Inventarios

En este rubro se incluye, inventarios de materiales y el método para valorar sus inventarios es el costo promedio.

d) Muebles y equipos

Los muebles y equipos están registrados al costo de adquisición convertidos a US dólares, efectuada de acuerdo a disposiciones legales vigentes (nota 7).

Los muebles y equipos se deprecian por el método de línea recta basado en la vida útil estimada de los respectivos activos según los siguientes porcentajes anuales:

Adecuación de edificios	5%
Maquinarias y equipos	10%
Muebles y enseres	10%
Equipos de computación	20% y 33,33%
Instalaciones	10%
Vehículos	20%
Otros activos	10%

e) Inversiones

Las inversiones en acciones están registradas al costo de adquisición.

f) Anticipos de clientes

Corresponde a valores recibidos de clientes para la construcción de villas.

g) Reconocimiento de ingresos y costos

La Compañía reconoce los ingresos en base a la terminación de obras. La duración de la construcción es hasta un año.

Los intereses ganados se registran sobre la base del efectivo.

h) Cargos diferidos

Los cargos diferidos están registrados al costo de adquisición y se amortizan por el método de línea recta en:

Proyecto ISO 9000	5 años
Publicidad pagada por anticipada	1 año
Otros	3 años

3.- Transacciones con partes relacionadas

La Compañía utiliza para sus operaciones oficinas de propiedad de una Compañía relacionada, sin costo alguno.

Los saldos de cuentas por pagar accionistas se refiere a préstamos recibidos, los cuales no devengan intereses, ni tienen vencimientos específicos y se cancelan en la medida que lo permitan las disponibilidades de la Compañía.

El saldo por cobrar a largo plazo, incluye préstamos a:

- Bogadán S.A. por US\$170.406, los cuales generan el 12% de interés anual con dos años de gracia de capital y con vencimientos mensuales hasta mayo del 2005;
- Elopak S. A por US\$ 390.000 los cuales generan el 16% de interés anual y no tiene fecha específica de vencimiento. Este valor se encuentra garantizado por la inversión que mantiene Promotora Inmobiliaria LFG en esa Compañía que es propietaria de una hacienda de 99.53 has. de cultivo de banano. (nota 8)
- Consorcio Beata Mercedes Molina (notas 6 y 18), cuyo monto hasta la fecha asciende a US\$1.264.106, los cuales generan el 15,5% de interés anual.

La Compañía presta servicios administrativos a compañías relacionadas.

La Compañía recibió de Accionistas bienes que fueron entregados en garantía de obligaciones con entidades bancarias (nota 11).

Un resumen de las principales transacciones con partes relacionadas, que afectaron a resultados en el ejercicio del 2003, fueron:

	<u>US\$</u>
Intereses ganados	104.477
Servicios administrativos, ingresos	24.000
Servicios prestados, gastos	-87.732

Los saldos con partes relacionadas que se presentan en el Estado de Situación resultan de las transacciones arriba indicadas.

4.- Clientes

Al 31 de diciembre del 2003, el saldo se descompone de la siguiente manera:

	<u>US\$</u>
Cuentas por cobrar	1.613.244
Menos: Vencimiento corriente	<u>396.492</u>
Cuentas y documentos por cobrar a largo plazo (nota 6)	<u>1.216.752</u>

Un detalle de los vencimientos por años es:

	US\$
2004	396.492
2005	181.611
2006	160.605
2007	151.330
2008-2013	723.206

5.- Obras en ejecución

Al 31 de diciembre del 2003, el movimiento de obras en ejecución, es como sigue:

Proyecto	US\$				Saldo 31-12-03
	Saldo 31-12-02	Transf. y/o ajustes	Adiciones	Ventas	
Lotes Urbanización Palmar del Río	175.510	-175.510	104.000	-104.000	0
Lotes Portofino	37.280	-37.280	0	0	0
Lotes San Isidro	227.064	0	6.146	-187.960	45.250
Lotes Plaza Real	3.249.307	0	0	-1.813.560	1.435.747
Lotes Villa Real	0	0	186.228	0	186.228
Lotes Camino Real	0	0	6.485	0	6.485
Lotes Paseo Real	169.012	0	12	0	169.024
Proyecto Urbanización Villa Real	55.681	0	105.600	0	161.281
Proyecto Urbanización Ceibos Real	29.435	5.872	73.061	0	108.368
Proyecto Lotes Vistamar -Punta Camero	4.600	-5.351	751	0	0
Proyecto Preduca	0	0	17.573	0	17.573
Construcción de villas Plaza Real	833.747	0	2.130.485	-2.372.573	591.659
	<u>4.781.636</u>	<u>-212.269</u>	<u>2.630.341</u>	<u>-4.478.093</u>	<u>2.721.615</u>

6.- Cuentas por cobrar a largo plazo

Al 31 de diciembre del 2003, el movimiento de cuentas por cobrar a largo plazo, es como sigue:

	US\$
Clientes (nota 4)	1.216.752
Relacionadas (nota 3)	849.907
Consorcio "Beata Mercedes Molina" (nota 18)	1.264.106
	<u>3.330.765</u>

7.- Muebles y equipos

Al 31 de diciembre del 2003, el movimiento de muebles y equipos, es como sigue:

		US\$			
	% depreciación	Saldo al 31-12-02	Adiciones	Transf.	Saldo al 31-12-03
Costo:					
Adecuación de edificios	5%	38.992	0	0	38.992
Maquinarias y equipos	10%	41.109	0	0	41.109
Muebles y enseres	10%	77.227	2.462	0	79.689
Equipos de Computación	20% y 33,33%	45.489	2.856	0	48.345
Instalaciones	10%	13.436	4.353	6.353	24.142
Vehículos	20%	7.323	0	0	7.323
Otros	10%	785	0	0	785
Construcciones en curso		7.249	0	-6.353	896
Total costo		231.610	9.671	0	241.281
Depreciación acumulada		118.589	31.227		149.816
Muebles y equipos, neto		113.021			91.465

El cargo por depreciación de los muebles y equipos fue de US\$31.227.

8.- Inversiones

Un detalle de las inversiones al 31 de diciembre del 2003 es:

Compañía	%	Cant.	US\$		
			V/. Unit.	Valor	Saldo
	Part.	Acciones	Nominal	Nominal	31-12-03
Inversiones en acciones					
Inmobiliaria Plaza Real S. A.	100%	20000	0,04	800	0
Bonacina S.A.	100%	800	1	800	534
Marletta S. A.	50%	400	1	400	100
Elopak S. A.	36%	288	1	288	288
Total inversiones en acciones					922
Inversiones en fideicomiso					37.280
Total					38.202

El valor de las inversiones de las compañías no ha sido comparado con el valor patrimonial proporcional. Se espera que dicho valor patrimonial no sea inferior al valor registrado en libros.

Las inversiones en Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Portofino - Mupi son los derechos en el fideicomiso y están representadas por 2 terrenos de propiedad de Promotora Inmobiliaria L.F.G. y la Corporación Olympus Olympuscorp S. A. que se encuentran registrados al costo.

El 2 de octubre del 2001, adquirió el 100% de las acciones de INMOREALSA, valor que será cancelado en cinco años. Mediante escritura pública inscrita ante el Registrador Mercantil del Cantón Samborondón el 17 de febrero del 2003, se inscribió la Disolución Anticipada de la compañía INMOBILIARIA PLAZA REAL S.A. (INMOREALSA). Los inventarios de terrenos y construcciones de propiedad de esta compañía fueron registrados en Promotora Inmobiliaria L.F.G. S. A. contra la inversión y cuentas por pagar relacionadas, en el año 2002.

Un movimiento de las inversiones durante el año es el siguiente:

	US\$
Saldo inicial	534
Adiciones	388
Transferencia	37.280
Saldo final	<u>38.202</u>

9.- Otros activos

Al 31 de diciembre del 2003 otros activos incluyen cargos diferidos, y su movimiento es como sigue:

	Saldo al 31-12-02	Adiciones	Amortiz	Saldo al 31-12-03
Otros activos:				
Depósitos en garantía	US\$ 147	115	0	262
Cargos diferidos:				
Certificados de calidad	1.166	19.710	0	20.876
Publicidad pagada por anticipado	0	12.244	0	12.244
Cursos y seminarios	0	8.120	-2.030	6.090
	<u>1.166</u>	<u>20.364</u>	<u>-2.030</u>	<u>39.210</u>
Total otros activos y cargos diferidos	US\$ <u>1.313</u>			<u>39.472</u>

10.- Ingresos no causados

Ingresos no causados corresponden a obras facturadas que se terminaron en el 2004 e intereses no cobrados.

11.- Documentos por pagar

Un detalle de documentos por pagar al 31 de diciembre del 2003 es:

	<u>US\$</u>
Instituciones:	
Banco Bolivariano	
Al 14% de interés anual con vencimiento en enero del 2004	150.000
Al 14% de interés anual con vencimiento en febrero del 2004	190.000
Al 14% de interés anual con vencimiento en marzo del 2004	100.000
Paninvest Development Corp.	
Al 10% de interés anual con vencimiento en octubre del 2004	1.200.000
Corporación Palmar del Río	
Al 10% de interés anual con vencimiento en enero del 2004	56.178
Al 10% de interés anual con vencimiento en marzo del 2004	64.936
Al 10% de interés anual con vencimiento en marzo del 2004	48.000
	<u>1.809.114</u>

Estas obligaciones están garantizadas con terrenos de propiedad de compañías relacionadas (nota 3).

12.- Deuda a largo plazo

	<u>US\$</u>
Instituciones:	
Banco La Previsora (Filanbanco)	
Al 16,18% de interés anual con vencimiento en febrero del 2009	6.715
Otros:	
Al 10% de interés anual con vencimiento en junio del 2005	114.198
	<u>120.913</u>

Existe hipoteca abierta de un terreno de la Compañía Terranova, Arauz y Compañía por la obligación con el ex - Banco la Previsora, actualmente Filanbanco, entidad que se encuentra en liquidación.

Los Otros corresponde a financiamiento por la compra del lote de terreno signado con el número uno de la manzana B de la Lotización Tornero Tres, para la urbanización Villa Real.

13.- Anticipos de clientes

Los anticipos de clientes de US\$1.271.165 corresponde a valores recibidos para la construcción de villas.

14.- Gastos acumulados por pagar

Al 31 de diciembre del 2003 un resumen de los gastos acumulados por pagar es el siguiente:

	<u>Saldo</u> <u>31-12-02</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Pagos</u>	<u>Saldo</u> <u>31-12-03</u>
Beneficios sociales	17.716	35.986	-32.349	21.353
Participación de trabajadores	0	1.624	0	1.624
Intereses por pagar	27.511	162.071	-150.644	38.938
	<u>45.227</u>	<u>199.681</u>	<u>-182.993</u>	<u>61.915</u>

15.- Impuesto a la renta

Las declaraciones de impuesto a la renta han sido revisadas por las autoridades fiscales hasta el año 1996.

El Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario establece que las sociedades calcularán el impuesto causado aplicando la tarifa del 15% sobre el valor de las utilidades que reinviertan en el país y la tarifa del 25% sobre el resto de las utilidades. Las sociedades deberán efectuar el aumento de capital por lo menos por el valor de las utilidades reinvertidas hasta el 31 de diciembre del siguiente año; de lo contrario reliquidará el impuesto.

Al 31 de diciembre del 2003, el movimiento de impuesto a la renta pagado en exceso es el siguiente:

	<u>US\$</u>
Saldo al inicio del año	7.150
Retención de impuesto a la renta en la fuente año 2003	6.689
Impuesto, gasto	-4.751
Total impuesto a la renta pagado en exceso	<u>9.088</u>

16.- Reserva de capital

La Reserva de Capital se originó por el efecto de los ajustes por inflación y devaluación en la conversión a US dólares de los estados financieros hasta marzo del 2000.

El saldo acreedor de la cuenta Reserva de Capital podrá capitalizarse, previa resolución de la junta general de accionistas, en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere. No podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado.

17.- Reserva legal

La Ley de Compañías del Ecuador exige que las sociedades anónimas transfieran a Reserva legal un porcentaje no menor del 10% de las utilidades líquidas anuales, hasta que esta reserva alcance por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no está sujeta a distribución excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

18.- Convenios suscritos y contratos de participación

- Consortio "Beata Mercedes Molina"

En noviembre del 2000 Promotora LFG suscribe conjuntamente con el Ing. Miguel Macías Rivas y Sociedad de Predios Rústicos La Candelaria S.A. el contrato de Consortio "Beata Mercedes Molina", el mismo que se encargará de ejecutar el Proyecto denominado "Conjunto Residencial Beata Mercedes Molina".

Para lo cual se fijan como aportes los siguientes bienes:

- a) Los diseños y estudios técnicos serán proporcionados por el Ing. Miguel Macías Rivas.

- b) Sociedad de Predios Rústicos La Candelaria S.A. aportará un lote de terreno ubicado en las Mz. L y K del Parque Industrial "La Candelaria" a la altura del Km. 16 ½ vía Guayaquil - Daule. El mismo que cuenta con una superficie de 149.270 mt² y tiene un precio de US\$3 por mt².
- c) Promotora LFG proporcionará los fondos necesarios para cubrir las necesidades operativas, así como la infraestructura administrativa a fin de promocionar y vender el Proyecto.

El plazo será la duración que tenga la ejecución del Proyecto, el mismo que será disuelto una vez cumplida a cabalidad todas las obligaciones que hubieren contraído y se hubiesen vendido y cobrado todas las casas que conformen el conjunto habitacional.

La distribución del remanente será efectuada en partes iguales una vez que se hayan deducido lo siguiente:

- a) Costos del desarrollo
- b) Obligaciones financieras
- c) Imprevistos
- d) Costo del terreno

- Asociación Plaza Real

El 7 de enero de 1999, se formó una Asociación de Empresas denominada "Asociación Plaza Real" entre Promotora Inmobiliaria L.F.G. S. A. y Compañía Inmorealsa S. A. con el objeto de unir esfuerzos y patrimonio para el desarrollo, promoción, construcción y venta de un proyecto urbanístico denominado "Plaza Real". Desde el 2002, Promotora Inmobiliaria L.F.G., presenta en sus estados financieros los activos de INMOREALSA, en liquidación.

- Contrato de unión transitoria de empresas UTE

Promotora Inmobiliaria L.F.G. S. A., bajo convenio suscrito el 25 de octubre de 1995 urbanizó terrenos de las Compañías Terranova, Arauz y Merchán para el Proyecto Palmar del Río. El beneficio que reporte la venta de estos terrenos serán repartidos entre las compañías asociadas, una vez que se proceda a vender el último terreno; siendo el porcentaje a repartirse de las utilidades finales una vez deducido los gastos el 85% a favor de Promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A. Al 31 de diciembre del 2003 aún no se han terminado de vender todos los terrenos.

19.- Cuentas de orden

Corresponden al valor de las garantías recibidas de clientes mediante hipoteca y a los compromisos de compra-venta suscritas con ellos para futuras entregas de obras.

20.- Diferencias entre declaración de impuestos y estados financieros que se acompañan

Al 31 de diciembre del 2003, los estados financieros que se acompañan difieren con la declaración de impuesto a la renta por reclasificaciones y ajustes que la Compañía los registra posteriormente.

	Aumento (Disminución US\$)
Diferencias en:	
ACTIVO	
Corriente	332.569
Cuentas por cobrar a largo plazo	-246.149
Inversiones	-175.510
Otros activos	18.334
	<u>-70.756</u>
PASIVO	
Corriente	-15.162
PATRIMONIO	<u>-55.594</u>
	<u>-70.756</u>
ESTADO DE RESULTADOS	<u>-55.594</u>
