



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 2004, 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.

La Compañía no ha realizado provisión para cuentas incobrables, a pesar de que existen valores de dudosa recuperación.

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 2004, 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.

Herrera Chang & Asociados

Nº de Registro de la
Superintendencia de
Compañías: 010

Julio 22, 2005

Miulin Chang de Herrera
Miulin Chang de Herrera
Socia

Carchi 601 y Quisquis, Guayaquil - Ecuador

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

e-mail: herreraf@interactive.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 2004

Activos

Activo corriente:

Caja y bancos	US\$	55.566
---------------	------	--------

Cuentas por cobrar:

Cientes (nota 4)	136.017
Comisiones por cobrar	128.983
Relacionadas (nota 3)	37.305
Impuestos por cobrar	53.269
Anticipo a proveedores	72.123
Otros deudores	203.878

Total cuentas por cobrar, neto	631.575
--------------------------------	---------

Inventarios-

Materiales	105.555
------------	---------

Obras en ejecución (nota 5)	4.675.233
-----------------------------	-----------

Gastos pagados por anticipado	532
-------------------------------	-----

Total activo corriente	5.468.461
------------------------	-----------

Cuentas por cobrar a largo plazo (notas 3 y 6)	2.822.046
--	-----------

Muebles y equipos	263.522
-------------------	---------

Menos depreciación acumulada	172.156
------------------------------	---------

Total muebles y equipos, neto (nota 7)	91.366
--	--------

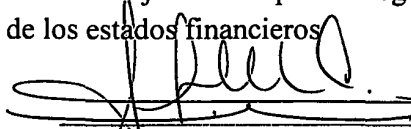
Inversiones (notas 3 y 8)	5.587.420
---------------------------	-----------

Otros activos (nota 9)	93.391
------------------------	--------

US\$	14.062.684
------	------------

Cuentas de orden (nota 21)	US\$ 3.231.020
----------------------------	----------------

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros


José Luis Velasco Moreno
Gerente General


Mayra Toala Orellana
Contadora General

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

ESTADO DE SITUACION

31 de diciembre del 2004

Pasivos y Patrimonio

Pasivo corriente:

Documentos por pagar (nota 10)	US\$	2.057.956
--------------------------------	------	-----------

Vencimientos corrientes de deuda a largo plazo (nota 11)		290.198
---	--	---------

Cuentas y documentos por pagar:

Proveedores	84.182
Relacionadas y accionistas	575.281
Anticipos de clientes (nota 12)	932.836
Otros	167.268

Total documentos y cuentas por pagar	1.759.567
--------------------------------------	-----------

Gastos acumulados por pagar (nota 13)	57.877
---------------------------------------	--------

Impuesto a la renta por pagar (nota 14)	4.598
---	-------

Total pasivo corriente	4.170.196
------------------------	-----------

Deuda a largo plazo:

Préstamos bancarios y acreedores varios (nota 11)	931.715
---	---------

Accionistas (nota 3)	6.552.849
----------------------	-----------

Total deuda a largo plazo	7.484.564
---------------------------	-----------

Total pasivos	11.654.760
---------------	------------

Patrimonio:

Capital acciones - 500.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$0.04 cada una.	20.000
---	--------

Aportes para futuras capitalizaciones (nota 15)	2.484.583
---	-----------

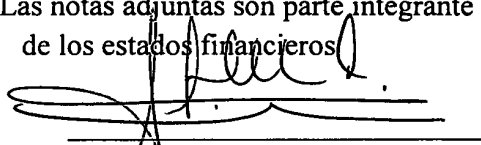
Reserva legal (nota 17)	4.081
-------------------------	-------

Pérdidas acumuladas	-100.740
---------------------	----------

Total patrimonio	2.407.924
------------------	-----------

US\$	14.062.684
------	------------

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros


José Luis Velasco Moreno
Gerente General


Mayra Toala Orellana
Contadora General

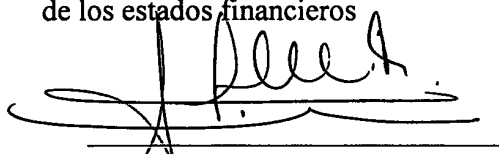
PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G. S. A.
(Guayaquil - Ecuador)

ESTADO DE RESULTADOS

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2004

Ventas (nota 1)		US\$	2.737.547
Costo de ventas			<u>2.338.980</u>
Utilidad bruta			398.567
Gastos operacionales:			
Gastos de ventas	207.278		
Gastos de administración	<u>444.691</u>		
Total gastos operacionales			<u>651.969</u>
Pérdida operacional			-253.402
Otros ingresos (egresos):			
Gastos financieros	-130.124		
Comisiones ganadas	107.056		
Intereses ganados (nota 3)	219.690		
Otros	<u>118.429</u>		
Total otros ingresos (egresos)			315.051
Utilidad (pérdida) en subsidiarias (nota 8)			<u>-42.210</u>
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta			19.439
Participación de trabajadores sobre las utilidades (nota 13)			<u>2.916</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta			16.523
Impuesto a la renta (nota 14)			<u>18.643</u>
Pérdida neta		US\$	<u>-2.120</u>

Las notas explicativas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros



José Luis Velasco Moreno
Gerente General



Mayra Toala Orellana
Contadora General

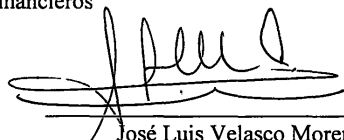
Promotora Inmobiliaria L. F. G. S. A.

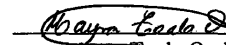
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2004

	Capital acciones	Aportes para futuras capitalizaciones	Reserva legal	Reserva de capital	Pérdidas acumuladas	Total
Saldo al inicio del año, previamente informado	US\$ 20.000	0	3.636	258.171	-209.001	72.806
Ajustes de años anteriores	0	0	0	0	-1.248	-1.248
Saldo al inicio del año, ajustado	20.000	0	3.636	258.171	-210.249	71.558
Compensación de créditos (nota 16)	0	2.484.583	0	0	0	2.484.583
Compensación de pérdidas	0	0	0	-112.074	112.074	0
Transferencia	0	0	445	0	-445	0
Transferencia de cuentas de Inmorealsa (nota 1)	0	0	0	-14.616	0	-14.616
Ajuste por valuación de inversiones (nota 8)	0	0	0	-131.481	0	-131.481
Pérdida neta	0	0	0	0	-2.120	-2.120
Saldo al final del año	US\$ 20.000	2.484.583	4.081	0	-100.740	2.407.924

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros


José Luis Velasco Moreno
Gerente General


Mayra Toala Orellana
Contadora General

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

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2004

Aumento (disminución) en efectivo

Flujos de efectivo en las actividades de operación:

Efectivo recibido de clientes	US\$	1.991.711	
Efectivo pagado a proveedores y empleados		-4.391.007	
Otros		<u>-41.389</u>	
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación			-2.440.685

Flujos de efectivo en las actividades de inversión:

Adquisición de propiedades y equipos		-28.847	
Adquisición de inversiones		-321.419	
Otros		<u>-56.625</u>	
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión			-406.891

Flujos de efectivo en las actividades de financiamiento:

Aumento neto en préstamos bancarios y acreedores varios		1.349.842	
Aumento neto en préstamos de relacionadas		<u>1.476.670</u>	
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento			<u>2.826.512</u>

Disminución neta del efectivo -21.064

Efectivo al inicio del año 76.630

Efectivo al final del año US\$ 55.566

PASAN

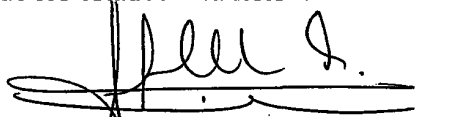
PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G. S. A.

VIENEN

Conciliación de la pérdida neta con el efectivo neto
utilizado en las actividades de operación

Pérdida neta		US\$	-2.120
Partidas de conciliación entre la pérdida neta con el efectivo neto utilizado en las actividades de operación:			
Depreciación y amortización	32.369		
Utilidad en compra de cartera	-72.248		
Pérdida en subsidiarias	42.210		
Ajuste	-55.594		
Total partidas conciliatorias			-53.263
Cambios en activos y pasivos:			
Aumento en cuentas por cobrar	-621.512		
Aumento en inventarios	-16.678		
Aumento en obras en ejecución	-1.607.408		
Aumento en gastos pagados por anticipado	-405		
Aumento en cuentas por pagar	108.271		
Disminución en anticipos de clientes	-248.130		
Disminución en gastos acumulados por pagar	-4.038		
Aumento en impuesto a la renta	4.598		
Total cambios en activos y pasivos			-2.385.302
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		US\$	<u>-2.440.685</u>

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros



José Luis Velasco Moreno
Gerente General



Mayra Toala Orellana
Contadora General

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre del 2004

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.

En el año 2004, Promotora Inmobiliaria L.F.G. absorbió el saldo de los activos, pasivos y patrimonio de INMOREALSA de la cual era accionista, compañía que fue disuelta y liquidada voluntariamente. El registro de la transferencia de las cuentas de INMOREALSA se realizó en 2 etapas, así:

<u>Cuentas</u>		<u>2002</u>	<u>2004</u>	<u>Total</u>
Cuentas por cobrar relacionadas	US\$	-407.722		-407.722
Cuentas por cobrar otros deudores			1.015	1.015
Obras en ejecución		4.297.146		4.297.146
Muebles y equipos			717	717
Inversiones		-2.829.322		-2.829.322
Deuda a largo plazo accionistas		-1.060.102	-16.348	-1.076.450
Reserva de capital			14.616	14.616

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 (según avalúo), Ceibos Real y Villa Real; 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 que la Compañía posee hasta el 50% de participación están registradas al costo convertido a US Dólares y aquellas mayores al 50% de participación están registradas al método de valor patrimonial proporcional.

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:

Certificados de calidad	5 años
Publicidad pagada por anticipada	1 año, a la realización del proyecto
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\$34.343, los cuales no generan intereses y no tienen vencimiento específico.
- 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 20), cuyo monto hasta la fecha asciende a US\$958.324, los cuales generan el 15,5% de interés anual.
- Accionistas, por pagos efectuados por la Compañía a ellos (nota 6).

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).

La Compañía recibió de accionistas cesión de derechos sobre un Fideicomiso mercantil de administración de bienes, denominado "Fideicomiso Mercantil de Inventario Inmobiliario" por un monto de US\$3.746.450. La escritura de cesión de derechos se celebró en diciembre del 2004 (nota 8).

La Compañía entregó cartera como parte de pago a deuda que mantenía con accionistas por un monto de US\$556.309. Posteriormente L.F.G. compró cartera a accionistas por un monto de US\$650.229 para constituir las en Fideicomiso en Garantía (nota 8).

La Compañía registró aportes para futuras capitalizaciones por US\$2.484.583 mediante compensación de créditos con accionistas (nota 15).

Un resumen de las principales transacciones con partes relacionadas, que afectaron a resultados en el ejercicio del 2004, fueron:

	US\$
Intereses ganados	93.693
Servicios administrativos, ingresos	6.000
Utilidad en compra de cartera	72.248
Servicios prestados, gastos	-92.485

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 2004, el saldo se descompone de la siguiente manera:

	US\$
Cuentas por cobrar	762.548
Menos: Vencimiento corriente	136.017
Cuentas y documentos por cobrar a largo plazo (nota 6)	<u>626.531</u>

Un detalle de los vencimientos por años es:

	US\$
2005	136.017
2006	53.127
2007	60.104
2008	57.043
2009-2014	456.257

5.- Obras en ejecución

Al 31 de diciembre del 2004, el movimiento de obras en ejecución, es como sigue:

Proyecto	US\$				Saldo 31-12-04
	Saldo 31-12-03	Transf. y/o ajustes	Adiciones	Ventas	
Lotes Portofino	0	37.280	0	0	37.280
Lotes San Isidro	45.250	0	4.524	0	49.774
Lotes Plaza Real	1.435.747	0	0	-498.366	937.381
Lotes Villa Real	186.228	240.417	18.769	-87.685	357.729
Lotes Camino Real	6.485	0	4.013	0	10.498
Lotes Paseo Real	169.024	0	163.082	0	332.106
Lotes Ceibos Real	0	282.079	77.048	-110.591	248.536
Lotes Plaza Real Apartments	0	0	255.780	0	255.780
Lotes Vista al Parque	0	0	59.327	0	59.327
Lotes El Manglero	0	0	195.403	0	195.403
Proyecto Urbanización Villa Real	161.281	-240.417	79.136	0	0
Proyecto Urbanización Ceibos Real	108.368	-282.686	261.502	0	87.184
Proyecto Preduca	17.573	0	0	0	17.573
Proyecto Politécnica	0	0	672	0	672
Proyecto Urbanización Tennis Club	0	0	18.898	0	18.898
Construcción de villas	591.659	0	3.117.040	-1.641.607	2.067.092
	<u>2.721.615</u>	<u>36.673</u>	<u>4.255.194</u>	<u>-2.338.249</u>	<u>4.675.233</u>

Las adiciones del año incluyen US\$129.015 de costos financieros de las villas modelos que están disponibles para la venta.

La Compañía constituyó hipoteca abierta a favor del Banco Bolivariano C. A. de los solares 9 y 10 de la Urbanización "Camino Real" según escritura pública inscrita el 28 de Julio del 2004 en el Registro de la Propiedad.

6.- Cuentas por cobrar a largo plazo

Al 31 de diciembre del 2004, el saldo de cuentas por cobrar a largo plazo, es como sigue:

	US\$
Clientes (nota 4)	626.531
Relacionadas y Accionistas (nota 3)	1.237.191
Consorcio "Beata Mercedes Molina" (nota 20)	958.324
	<u>2.822.046</u>

7.- Muebles y equipos

Al 31 de diciembre del 2004, el movimiento de muebles y equipos, es como sigue:

	%	US\$				Saldo al 31-12-04
		Saldo al 31-12-03	Adiciones	Retiros	Transf.	
Costo:						
Adecuación de edificios	5%	38.992	9.587	0	0	48.579
Maquinarias y equipos	10%	41.109	0	0	717	41.826
Muebles y enseres	10%	79.689	7.653	0	0	87.342
Equipos de Computación	20% y 33,33%	48.345	11.607	0	0	59.952
Instalaciones	10%	24.142	0	0	0	24.142
Vehículos	20%	7.323	0	-7.323	0	0
Otros	10%	785	0	0	0	785
Construcciones en curso		896	0	0	0	896
Total costo		241.281	28.847	-7.323	717	263.522
Depreciación acumulada		149.816	29.663	-7.323	0	172.156
Muebles y equipos, neto		91.465				91.366

El cargo por depreciación de los muebles y equipos fue de US\$29.663.

8.- Inversiones

Un detalle de las inversiones al 31 de diciembre del 2004 es:

Compañía	% Part.	Cant. Acciones	US\$		Saldo 31-12-04
			V/. Unit. Nominal	Valor Nominal	
<u>Inversiones en acciones</u>					
Bonacina S. A.	100%	800	1	800	534
Marletta S. A.	45%	360	1	360	100
Elopak S. A.	36%	288	1	288	288
Puntireal S. A.	100%	800	1	800	800
Bogadán S. A.	52%	416	1	416	416
Total inversiones en acciones					2.138
<u>Aporte para aumento de capital:</u>					
Bogadán S. A.					181.607
<u>Inversiones en fideicomiso</u>					
Clínica Kennedy					321.219
Inventario inmobiliario					3.746.450
Garantía Mercantil					1.336.006
Total inversiones en fideicomiso					5.403.675
Total					5.587.420

Las inversiones en Fideicomiso Mercantil son los derechos en el fideicomiso y están representadas así:

- 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 L.F.G. S. A. y Teotón S. A., el mismo que cuenta con un patrimonio autónomo conformado por aportes en efectivo y terrenos.
- El 28 de diciembre del 2004, se celebró Fideicomiso mercantil de administración de bienes, denominado "Fideicomiso Mercantil de Inventario Inmobiliario" que otorga el señor Luis Fernando Gómez Icaza, la Compañía Decor-Util Cía. Ltda., y la Compañía Trijasa S. A. y, como Administrador Fiduciario la Compañía Morgan & Morgan, Fiduciary & Trust 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 beneficiario del Fideicomiso a Promotora Inmobiliaria L.F.G. S. A.
- El 26 de febrero del 2004, se celebró Fideicomiso mercantil en garantía con la compañía Integra S. A. Administradora de Fideicomisos (INTEGRASA), cuyos beneficiarios son los acreedores de la Compañía y que hayan sido designados por L.F.G. S. A. como beneficiarios, el mismo que cuenta con un patrimonio autónomo conformado por documentos de crédito (nota 11).

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

	US\$
Saldo inicial	38.202
Adiciones	5.760.189
Transferencia	-37.280
Ajuste por valuación	-173.691
Saldo final	<u>5.587.420</u>

El ajuste por valuación incluye:

- a) Ajuste de la inversión en acciones de las compañía Bonacina S. A. y Bogadán S. A. por US\$413 y US\$-131.894 respectivamente, de años anteriores.
- b) Registro del valor porcentual de participación en la pérdida originada en el ejercicio económico 2004, de las compañías receptoras de la inversión por US\$-42.210.

9.- Otros activos

Al 31 de diciembre del 2004, otros activos incluyen cargos diferidos, y su movimiento es como sigue:

	<u>Saldo al</u> <u>31-12-03</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Amortiz</u>	<u>Saldo al</u> <u>31-12-04</u>
<u>Otros activos:</u>				
Depósitos en garantía	US\$ 262	2.359	0	2.621
<u>Cargos diferidos:</u>				
Certificados de calidad	20.876	1.200	0	22.076
Publicidad pagada por anticipado	12.244	53.066	0	65.310
Cursos y seminarios	6.090	0	-2.706	3.384
	<u>39.210</u>	<u>54.266</u>	<u>-2.706</u>	<u>90.770</u>
Total otros activos y cargos diferidos	US\$ <u>39.472</u>			<u>93.391</u>

10.- Documentos por pagar

Un detalle de documentos por pagar al 31 de diciembre del 2004 es:

	<u>US\$</u>
<u>Instituciones:</u>	
<u>Banco Bolivariano</u>	
Al 10% de interés anual con vencimiento en enero del 2005	143.000
Al 10% de interés anual con vencimiento en enero del 2005	70.000
Al 10% de interés anual con vencimiento en marzo del 2005	260.000
Al 10% de interés anual con vencimiento en marzo del 2005	90.000
<u>Paninvest Development Corp.</u>	
Al 10% de interés anual con vencimiento en octubre del 2005	1.200.000

Corporación Palmar del Río

Al 10% de interés anual con vencimiento en enero del 2005	63.363
---	--------

Al 10% de interés anual con vencimiento en marzo del 2005	71.346
---	--------

Al 10% de interés anual con vencimiento en marzo del 2005	52.725
---	--------

Al 10% de interés anual con vencimiento en mayo del 2005	7.522
--	-------

Acreedores varios:

Al 10% de interés anual con vencimiento en octubre del 2005	100.000
---	---------

	<u>2.057.956</u>
--	------------------

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

11.- Deuda a largo plazo

Instituciones:	<u>US\$</u>
<u>Banco La Previsora (Filanbanco)</u>	
Al 16,18% de interés anual con vencimiento en febrero del 2009	6.715
 Acreedores varios:	
Al 10% de interés anual con vencimiento en junio del 2005	75.198
Al 10% de interés anual con vencimiento en marzo del 2007	240.000
Al 11,58% de interés anual con vencimiento en junio del 2007	100.000
Al 10% de interés anual con vencimiento en julio del 2007	300.000
Al 10% de interés anual con vencimiento en octubre del 2007	200.000

Al 10,25% de interés anual con vencimiento en octubre del 2007	300.000
Total deudas a largo plazo	<u>1.221.913</u>
Menos vencimientos corrientes	<u>290.198</u>
Total deudas a largo plazo menos vencimientos corrientes	<u>931.715</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.

Acreedores varios 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.
- Préstamos otorgados por varios acreedores y para garantizar el pago de dichas obligaciones se constituye un fideicomiso mercantil transfiriendo la propiedad de documentos de crédito (nota 8).

Un resumen de los vencimientos anuales son como sigue:

	<u>US\$</u>
2005	290.198
2006	215.000
2007	710.000
2009	6.715

12.- Anticipos de clientes

Los anticipos de clientes de US\$932.836 corresponde a valores recibidos para la construcción de villas.

13.- Gastos acumulados por pagar

Al 31 de diciembre del 2004 un resumen de los gastos acumulados por pagar es el siguiente:

	<u>Saldo</u> <u>31-12-03</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Pagos</u>	<u>Saldo</u> <u>31-12-04</u>
Beneficios sociales	21.353	27.088	-28.111	20.330
Participación de trabajadores	1.624	2.916	-1.624	2.916
Intereses por pagar	38.938	158.171	-162.478	34.631
	<u>61.915</u>	<u>188.175</u>	<u>-192.213</u>	<u>57.877</u>

14.- 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.

El gasto del 25% por impuesto a la renta sobre las utilidades, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2004, difiere del cálculo de la base por lo siguiente:

	<u>US\$</u>
Utilidad contable antes de impuesto a la renta	16.523
Más:	
Gastos no deducibles	15.837
Ajuste por valuación de inversiones	42.210
Utilidad gravable antes de impuesto a la renta	<u>74.570</u>
Impuesto a la renta causado	<u>18.643</u>

Al 31 de diciembre del 2004, el movimiento de impuesto a la renta por pagar es el siguiente:

	<u>US\$</u>
Saldo al inicio del año	9.088
Retención de impuesto a la renta en la fuente año 2004	4.957
Impuesto a la renta causado	<u>-18.643</u>
Total impuesto por pagar	<u>-4.598</u>

15.- Aportes para futuras capitalizaciones

La Compañía ha registrado aportes por US\$2.484.583 mediante compensación de créditos.

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.

La Compañía compensó pérdidas con la reserva de capital por un monto de US\$112.074.

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.- Consolidación de estados financieros

Al 31 de diciembre del 2004, PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G. S. A., presentará sus estados financieros consolidados por separado, con las compañías donde posee directa o indirectamente más del 50% del capital accionario.

19.- Propiedad intelectual

La Compañía ha cumplido con lo establecido en la ley de Propiedad Intelectual y derechos de autor.

20.- 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

- 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 2004 aún no se han terminado de vender todos los terrenos.

21.- 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.

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

Al 31 de diciembre del 2004, 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	691.377
Cuentas por cobrar a largo plazo	311.214
Inversiones	-1.039.489
Otros activos	15.629
	<u>-21.269</u>
PASIVO	
Corriente	487.362
Deuda a largo plazo	-492.545
PATRIMONIO	<u>-16.086</u>
	<u>-21.269</u>
ESTADO DE RESULTADOS	<u>39.508</u>