

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

ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre del 2005

(Con el Informe de los Auditores Independientes)





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 2005, 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 provisión para cuentas de dudoso cobro efectuada por la Compañía no cubre el valor de las cuentas de dudosa recuperación que se presentan en otras cuentas por cobrar.

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 2005, 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

Mayo 25, 2006



Maritza Manríquez Hablich
Maritza Manríquez Hablich
Gerente General

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 2005

Activos**Activo corriente:**

Caja y bancos US\$ 252.098

Cuentas por cobrar:

Clientes (nota 4) 326.387

Relacionadas (nota 3) 460.271

Impuestos por cobrar 36.325

Anticipo a proveedores 58.303

Otros deudores 232.695

Total cuentas por cobrar 1.113.981

Menos: Provisión para cuentas dudosas (nota 15) 13.239

Total cuentas por cobrar, neto 1.100.742

Inventarios-

Materiales 108.243

Obras en ejecución (nota 5) 2.823.965

Gastos pagados por anticipado 3.804

Total activo corriente 4.288.852

Cuentas por cobrar a largo plazo (notas 3 y 6) 2.992.507

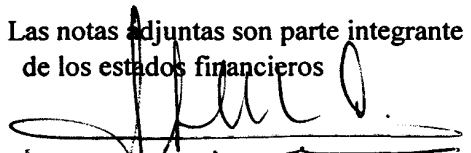
Muebles y equipos 271.583

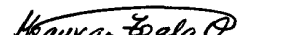
Menos depreciación acumulada 200.295

Total muebles y equipos, neto (nota 7) 71.288

Inversiones (notas 3 y 8) 8.010.787

Otros activos (nota 9) 2.621

US\$ 15.366.055Cuentas de orden (nota 21) US\$ 677.771Las 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 2005

Pasivos y Patrimonio

Pasivo corriente:

Documentos por pagar (nota 10)	US\$	2.194.713
Vencimientos corrientes de deuda a largo plazo (nota 11)		165.000
Cuentas y documentos por pagar:		
Proveedores	52.665	
Relacionadas y accionistas (nota 3)	380.197	
Anticipos de clientes (nota 12)	362.811	
Otros (nota 13)	1.164.658	
Total documentos y cuentas por pagar		1.960.331
Gastos acumulados por pagar (nota 14)		63.632
Impuesto a la renta por pagar (nota 16)		13.485
Total pasivo corriente		4.397.161

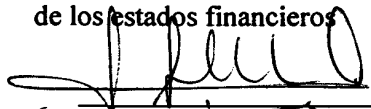
Deuda a largo plazo:

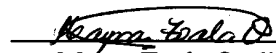
Acreedores varios (nota 11)	610.000	
Accionistas (nota 3)	7.991.096	
Total deuda a largo plazo		8.601.096
Total pasivos		12.998.257

Patrimonio:

Capital acciones - 500.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$0.04 cada una.	20.000	
Aportes para futuras capitalizaciones	2.484.583	
Reserva legal (nota 17)	4.081	
Pérdidas acumuladas	-140.866	
Total patrimonio		2.367.798
	US\$	15.366.055

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros


José Luis Velasco Moreno
Gerente General


Mayra Toala Orellana
Contadora General

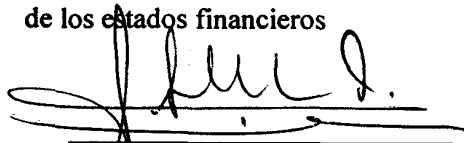
PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G. S. A.
(Guayaquil - Ecuador)

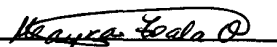
ESTADO DE RESULTADOS

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2005

Ventas (nota 1)		US\$ 5.414.461
Costo de ventas		<u>4.364.891</u>
Utilidad bruta		1.049.570
Gastos operacionales:		
Gastos de ventas	351.633	
Gastos de administración	<u>530.722</u>	
Total gastos operacionales		<u>882.355</u>
Utilidad operacional		167.215
Otros ingresos (egresos):		
Gastos financieros	-373.879	
Comisiones ganadas	85.135	
Intereses ganados (nota 3)	133.571	
Otros	<u>-10.109</u>	
Total otros ingresos (egresos)		-165.282
Utilidad antes de ajuste de valuación de inversiones		<u>1.933</u>
Pérdida en subsidiarias (nota 8)		-38.424
Pérdida antes de impuesto a la renta		<u>-36.491</u>
Impuesto a la renta (nota 16)		3.635
Pérdida neta		<u><u>US\$ -40.126</u></u>

Las notas explicativas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros


José Luis Velasco Moreno
Gerente General


Mayra Toala Orellana
Contadora General

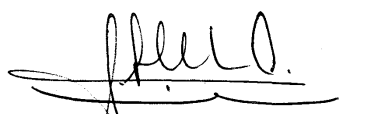
Promotora Inmobiliaria L. F. G. S. A.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO

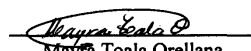
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2005

		<u>Capital acciones</u>	<u>Aportes para futuras capitalizaciones</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Pérdidas acumuladas</u>	<u>Total</u>
Saldo al inicio del año	US\$	20.000	2.484.583	4.081	-100.740	2.407.924
Pérdida neta		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-40.126</u>	<u>-40.126</u>
Saldo al final del año	US\$	<u>20.000</u>	<u>2.484.583</u>	<u>4.081</u>	<u>-140.866</u>	<u>2.367.798</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.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2005

Aumento (disminución) en efectivo**Flujos de efectivo en las actividades de operación:**

Efectivo recibido de clientes	US\$	4.320.200	
Efectivo pagado a proveedores y empleados		-2.351.635	
Otros		<u>-291.875</u>	
Efectivo neto provisto por las actividades de operación			1.676.690

Flujos de efectivo en las actividades de inversión:

Adquisición de propiedades y equipos		-8.061	
Adquisición de inversiones		-169.591	
Otros		<u>-237</u>	
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión			-177.889

Flujos de efectivo en las actividades de financiamiento:

Disminución neta en préstamos bancarios y acreedores varios		-310.156	
Disminución neta en préstamos de relacionadas		<u>-992.113</u>	
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento			<u>-1.302.269</u>

Aumento neto del efectivo			196.532
---------------------------	--	--	---------

Efectivo al inicio del año			55.566
----------------------------	--	--	--------

Efectivo al final del año	US\$	<u><u>252.098</u></u>	
---------------------------	------	-----------------------	--

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\$	-40.126
--------------	------	---------

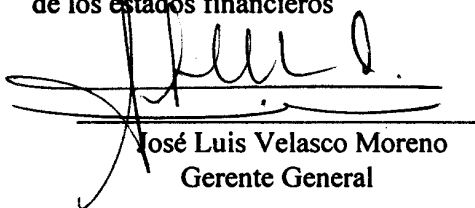
Partidas de conciliación entre la pérdida neta con el
efectivo neto provisto por las actividades de operación:

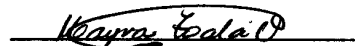
Depreciación	28.139	
Amortización	91.007	
Provisión para cuentas dudosas	13.239	
Pérdida en subsidiarias	38.424	
Costos financieros	42.233	
Pérdida en proyecto Preduca	17.579	
Total partidas conciliatorias		230.621

Cambios en activos y pasivos:

Aumento en cuentas por cobrar	-725.951	
Aumento en inventarios	-2.688	
Disminución en obras en ejecución	1.788.141	
Aumento en gastos pagados por anticipado	-3.272	
Aumento en cuentas por pagar	965.873	
Disminución en anticipos de clientes	-550.550	
Aumento en gastos acumulados por pagar	5.755	
Aumento en impuesto a la renta	8.887	
Total cambios en activos y pasivos		1.486.195
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	US\$	<u>1.676.690</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 2005

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.

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 o construcción.

c) Inventarios

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

d) Provisión para cuentas dudosas

La Compañía registra con cargo a resultados provisiones para cubrir eventuales pérdidas que podrían producirse en la recuperación de cuentas por cobrar.

e) 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%
Otros activos	10%

f) 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.

g) Anticipos de clientes

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

h) 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.

Al 31 de diciembre del 2005, los intereses vencidos se registran en ingresos diferidos.

i) Cargos diferidos

Los cargos diferidos están registrados al costo de adquisición y se han amortizado en su totalidad a la terminación de los proyectos.

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.

US\$360.000 corresponden a una inversión aportada por parte de la Compañía al Fideicomiso "HCKS", que posteriormente será restituido a L.F.G. S. A. Dicho valor genera un interés del 9% anual y no tiene vencimiento específico.

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

- Bogadán S.A. por US\$58.559, los cuales no generan intereses y no tienen vencimiento específico.
- Elopak S. A por US\$390.000, los cuales no generan intereses y no tienen vencimiento específico. 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)
- Candeseli S. A. (notas 6 y 20), cuyo monto hasta la fecha asciende a US\$722.994, los cuales generan el 12,44% de interés anual. Según Acta de Junta de Accionistas del 31 de diciembre del 2006 la Compañía decidió no cobrar intereses a Candeseli por el año 2005.

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 10).

La Compañía recibió de accionistas cesión de derechos sobre un Fideicomiso Mercantil de administración de bienes, denominado "Fideicomiso Mercantil de Inventario Inmobiliario". El saldo al 31 de diciembre del 2005 es de US\$3.481.721. La escritura de cesión de derechos se celebró en diciembre del 2004 (nota 8).

Un resumen de las principales transacciones con partes relacionadas, que afectaron a resultados en el ejercicio del 2005, fue:

	<u>US\$</u>
Intereses ganados	242
Servicios administrativos, ingresos	88.000
Alquiler de maquinarias, ingresos	19.997
Otros servicios, ingresos	443

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

4.- Cientes

Al 31 de diciembre del 2005, el saldo se descompone de la siguiente manera:

	US\$
Cuentas por cobrar	1.668.530
Menos: Vencimiento corriente	326.387
Cuentas y documentos por cobrar a largo plazo (nota 6)	1.342.143

Un detalle de los vencimientos por años es:

	US\$
2006	326.387
2007	159.991
2008	139.244
2009	153.168
2010	166.274
2011-2020	723.466

5.- Obras en ejecución

Al 31 de diciembre del 2005, el movimiento de obras en ejecución, es como sigue:

	US\$					
Proyecto	Saldo 31/12/2004	Transf. y/o ajustes	Adiciones	Ventas	Gastos financieros	Saldo 31/12/2005
Lotes Portofino	37.280	0	0	0	0	37.280
Lotes San Isidro	49.774	0	0	0	-377	49.397
Lotes Plaza Real	937.381	0	0	-501.453	0	435.928
Lotes Villa Real	357.729	0	6.083	-66.388	0	297.424
Lotes Camino Real	10.498	0	0	0	0	10.498
Lotes Paseo Real	332.106	0	706	0	0	332.812
Lotes Ceibos Real	248.536	217.766	42.844	-472.084	0	37.062
Lotes Plaza Real Apartments	255.780	0	0	-216.562	-17.903	21.315
Lotes Vista al Parque	59.327	18.898	194.362	-36.511	0	236.076
Lotes El Manglero	195.403	0	100	0	0	195.503
Lotes La Candelaria	0	0	192.000	0	0	192.000
Proyecto Urbanización Ceibos Real	87.184	-217.766	130.582	0	0	0
Proyecto Preduca	17.573	-17.579	6	0	0	0
Proyecto Politécnica	672	0	534	0	0	1.206
Proyecto Urbanización Tennis Club	18.898	-18.898	0	0	0	0
Proyecto Town Center	0	0	7.600	0	0	7.600
Proyecto La Costa Club	0	0	5.965	0	0	5.965
Proyecto Puerta Real	0	0	166.667	0	0	166.667
Proyecto Solar 20-3 Politécnica	0	0	500	0	0	500
Proyecto Hotel C.C. Los Arcos	0	0	500	0	0	500
Construcción de villas	2.067.092	-791.667	2.202.451	-2.657.691	-23.953	796.232
	4.675.233	-809.246	2.950.900	-3.950.689	-42.233	2.823.965

US\$42.233 corresponden a intereses de años anteriores que se reconocieron como gastos financieros a la terminación y venta de los inmuebles.

La Compañía mantiene 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 Registrador de la Propiedad.

6.- Cuentas por cobrar a largo plazo

Al 31 de diciembre del 2005, el saldo de cuentas por cobrar a largo plazo, es como sigue:

	US\$
Cientes (nota 4)	1.342.143
Relacionadas y Accionistas (nota 3)	927.370
Candeseli S. A. (nota 20)	722.994
	<u>2.992.507</u>

7.- Muebles y equipos

Al 31 de diciembre del 2005, el movimiento de muebles y equipos, es como sigue:

	%	US\$		
		Saldo al 31/12/2004	Adiciones	Saldo al 31/12/2005
Costo:				
Adecuación de edificios	5%	48.579	0	48.579
Maquinarias y equipos	10%	41.826	199	42.025
Muebles y enseres	10%	87.342	1.803	89.145
Equipos de Computación	20% y 33,33%	59.952	6.059	66.011
Instalaciones	10%	24.142	0	24.142
Otros	10%	785	0	785
Construcciones en curso		896	0	896
Total costo		<u>263.522</u>	<u>8.061</u>	<u>271.583</u>
Depreciación acumulada		<u>172.156</u>	<u>28.139</u>	<u>200.295</u>
Muebles y equipos, neto		<u>91.366</u>		<u>71.288</u>

El cargo por depreciación de los muebles y equipos fue de US\$28.139.

8.- Inversiones

Un detalle de las inversiones al 31 de diciembre del 2005 es:

Compañía	% Part.	Cant. Acciones	US\$		
			V/. Unit. Nominal	Valor Nominal	Saldo 31/12/2005
<u>Inversiones en acciones</u>					
Bonacina S. A.	100%	800	1	800	948
Puntireal S. A.	100%	800	1	800	800
Agroblue S. A.	100%	800	1	800	800
Bogadán S. A.	52%	416	1	416	416
Marletta S. A.	45%	360	1	360	100
Elopak S. A.	36%	288	1	288	288
Puerta Real S. A.	25%	1.250	1	312,50	312
Total inversiones en acciones					3.664
<u>Aporte para aumento de capital:</u>					
Bogadán S. A.					142.769
<u>Inversiones en fideicomiso</u>					
Clínica Kennedy					2.775.998
Inventario Inmobiliario					3.481.721
Garantía Mercantil					1.605.291
San Carlos					1.344
Total inversiones en fideicomiso					7.864.354
Total					8.010.787

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).
- El 3 de octubre del 2005, se celebró Fideicomiso mercantil en garantía, denominado "Fideicomiso San Carlos" con la compañía Morgan & Morgan, Fiduciary & Trust Corporation S. A. "Fiduciaria del Ecuador", cuyos beneficiarios principales son: Andrés Botero Burbaker, Diego Aguirre Rosales y Promotora Inmobiliaria L.F.G. S. A., el mismo que cuenta con un patrimonio autónomo conformado por aportes en efectivo y terrenos.

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

	US\$
Saldo inicial	5.587.420
Adiciones	2.726.520
Venta de inversión en fideicomiso	-264.729
Ajuste por valuación	-38.424
Saldo final	8.010.787

El ajuste por valuación corresponde al registro del valor porcentual de participación en la pérdida originada en el ejercicio económico 2005, de las compañías receptoras de la inversión por US\$-38.424.

9.- Otros activos

Al 31 de diciembre del 2005, otros activos incluyen cargos diferidos, y su movimiento es como sigue:

	Saldo al 31/12/2004	Adiciones	Amortiz.	Saldo al 31/12/2005
<u>Otros activos:</u>				
Depósitos en garantía	US\$ 2.621	0	0	2.621
<u>Cargos diferidos:</u>				
Certificados de calidad	22.076	237	-22.313	0
Publicidad pagada por anticipado	65.310	0	-65.310	0
Cursos y seminarios	3.384	0	-3.384	0
	90.770	237	-91.007	0
Total otros activos y cargos diferidos	US\$ 93.391			2.621

10.- Documentos por pagar

Un detalle de documentos por pagar al 31 de diciembre del 2005 es:

	<u>US\$</u>
<u>Instituciones:</u>	
<u>Banco Bolivariano</u>	
Al 9.5% de interés anual con vencimiento en enero del 2006	90.000
Al 9.5% de interés anual con vencimiento en febrero del 2006	120.000
Al 9.5% de interés anual con vencimiento en febrero del 2006	62.250
Al 9.5% de interés anual con vencimiento en febrero del 2006	200.000
Al 9.5% de interés anual con vencimiento en marzo del 2006	150.000
<u>Paninvest Development Corp.</u>	
Al 10% de interés anual con vencimiento en octubre del 2006	1.200.000
<u>Corporación Palmar del Río</u>	
Al 10% de interés anual con vencimiento en marzo del 2006	78.370
Al 10% de interés anual con vencimiento en marzo del 2006	56.571
<u>Acreeedores varios:</u>	
Al 9% de interés anual con vencimiento en septiembre del 2006	100.000
Al 9% de interés anual con vencimiento en enero del 2006	120.000
Al 9% de interés anual con vencimiento en marzo del 2006	17.522
	<u>2.194.713</u>

Las obligaciones con el Banco Bolivariano están garantizadas con terrenos de propiedad de compañías relacionadas (nota 3).

Acreedores varios corresponde a:

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

11.- Deuda a largo plazo

Un detalle de deuda a largo plazo al 31 de diciembre del 2005 es:

	<u>US\$</u>
Acreedores varios:	
Al 10% de interés anual con vencimiento en marzo del 2007	200.000
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	250.000
Al 10,25% de interés anual con vencimiento en octubre del 2007	225.000
Total deudas a largo plazo	<u>775.000</u>
Menos vencimientos corrientes	<u>165.000</u>
Total deudas a largo plazo menos vencimientos corrientes	<u>610.000</u>

Acreedores varios corresponde a:

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

Un resumen de los vencimientos anuales es como sigue:

	<u>US\$</u>
2006	165.000
2007	610.000

12.- Anticipos de clientes

Los anticipos de clientes de US\$362.811 corresponden a valores recibidos para la construcción de villas.

13.- Otras cuentas por pagar

Un detalle al 31 de diciembre del 2005 de "Otras Cuentas por Pagar" es el siguiente:

Descripción	US\$
Fideicomiso de Garantía Mercantil	444.526
Anticipos por liquidar Fideicomiso HCKS	611.462
Impuestos por pagar	35.248
Anticipos de clientes-gastos legales	49.982
Varios	23.440
Total	1.164.658

14.- Gastos acumulados por pagar

Al 31 de diciembre del 2005 un resumen de los gastos acumulados por pagar es el siguiente:

	Saldo 31/12/2004	Adiciones	Pagos	Saldo 31/12/2005
Beneficios sociales	20.330	34.786	-30.353	24.763
Participación de trabajadores	2.916	0	0	2.916
Intereses por pagar	34.631	167.555	-166.233	35.953
	57.877	202.341	-196.586	63.632

15.- Provisiones

El movimiento de las provisiones y reservas, al 31 de diciembre del 2005, es el siguiente:

	Saldo al 31-12-04	Adiciones	Saldo al 31-12-05
Provisión para cuentas dudosas US\$	0	13.239	13.239

16.- 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 2005, difiere del cálculo de la base por lo siguiente:

	<u>US\$</u>
Pérdida contable antes de impuesto a la renta	-36.491
Más:	
Gastos no deducibles	12.608
Ajuste por valuación de inversiones	38.424
Utilidad gravable antes de impuesto a la renta	<u>14.541</u>
Impuesto a la renta causado	<u>3.635</u>

Al 31 de diciembre del 2005, el movimiento de impuesto por pagar es el siguiente:

	<u>US\$</u>
Saldo al inicio del año	-4.598
Impuesto pagado	516
Reclasificación	-9.088
Retención de impuesto a la renta en la fuente año 2005	3.320
Impuesto a la renta causado	-3.635
Total impuesto por pagar	<u>-13.485</u>

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 2005, PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G. S. A., presentará por separado sus estados financieros consolidados, 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 L.F.G. 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 2005 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 suscrita con ellos para futuras entregas de obras.

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

Al 31 de diciembre del 2005, 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\$
<u>Diferencias en:</u>	
<u>ACTIVO</u>	
Corriente	1.376.834
Cuentas por cobrar a largo plazo	-761.676
Inversiones	-615.158
	<u>0</u>
<u>PASIVO</u>	
Corriente	418.608
Deuda a largo plazo	-402.522
<u>PATRIMONIO</u>	<u>-16.086</u>
	<u>0</u>