

1911

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

ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre del 2006

(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 2006, 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.

Excepto por lo mencionado en el tercer párrafo, 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.

No hemos recibido respuestas a las solicitudes de confirmación de Registrador de la Propiedad y Registrador Mercantil.

Existe diferencia entre el valor según libros de la Compañía y Fideicomiso Clínica Kennedy por US\$126.000.

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 los párrafos anteriores, 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 2006, 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.

Al 31 de diciembre del 2006, los estados financieros de la Compañía presentan que los pasivos corrientes exceden a los activos corrientes en US\$777.490.

Herrera Chang & Asociados

Nº de Registro de la
Superintendencia de
Compañías: 010

Maritza Man Hing Hablich
Maritza Man Hing Hablich
Gerente General

Julio 13, 2007

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 2006

Activos

Activo corriente:

Caja y bancos	US\$	292.023
---------------	------	---------

Cuentas por cobrar:

Cientes (nota 4)	438.611
------------------	---------

Relacionadas y accionistas (nota 3)	617.959
-------------------------------------	---------

Impuestos por cobrar	43.151
----------------------	--------

Anticipo a proveedores	109.075
------------------------	---------

Otros deudores	275.850
----------------	---------

Total cuentas por cobrar	1.484.646
--------------------------	-----------

Menos: Provisión para cuentas dudosas (nota 15)	14.157
---	--------

Cuentas por cobrar, neto	1.470.489
--------------------------	-----------

Inventarios-

Materiales	171.155
------------	---------

Obras en ejecución (nota 5)	3.178.201
-----------------------------	-----------

Gastos pagados por anticipado	511
-------------------------------	-----

Total activo corriente	5.112.379
------------------------	-----------

Cuentas por cobrar a largo plazo (notas 3 y 6)	2.959.747
--	-----------

Muebles y equipos	292.036
-------------------	---------

Menos depreciación acumulada	221.693
------------------------------	---------

Total muebles y equipos, neto (nota 7)	70.343
--	--------

Inversiones (notas 3 y 8)	10.219.724
---------------------------	------------

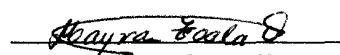
Otros activos	2.621
---------------	-------

US\$	18.364.814
------	------------

Cuentas de orden (nota 22)	US\$ 2.342.360
----------------------------	----------------

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 2006

Pasivos y Patrimonio

Pasivo corriente:

Documentos por pagar (nota 9)	US\$ 2.832.140
-------------------------------	----------------

Vencimientos corrientes de deuda a largo plazo (nota 10)	610.000
---	---------

Cuentas y documentos por pagar:

Proveedores	49.889
-------------	--------

Relacionadas y accionistas (nota 3)	110.415
-------------------------------------	---------

Anticipos de clientes (nota 11)	1.080.582
---------------------------------	-----------

Otros (nota 12)	1.107.897
-----------------	-----------

Total documentos y cuentas por pagar	2.348.783
--------------------------------------	-----------

Gastos acumulados por pagar (nota 14)	97.990
---------------------------------------	--------

Impuesto a la renta por pagar (nota 16)	956
---	-----

Total pasivo corriente	5.889.869
------------------------	-----------

Deuda a largo plazo-

Anticipos por liquidar Fideicomiso (nota 13)	1.642.338
--	-----------

Relacionadas y accionistas (nota 3)	8.495.851
-------------------------------------	-----------

Total deuda a largo plazo	10.138.189
---------------------------	------------

Total pasivos	16.028.058
---------------	------------

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

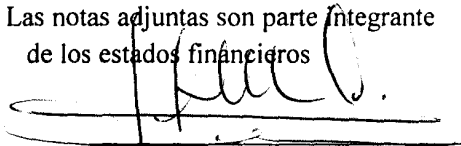
Pérdidas acumuladas

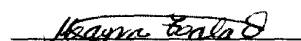
-171.908

Total patrimonio	2.336.756
------------------	-----------

US\$ 18.364.814

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros


José Luis Velasco Moreno
Gerente General


Mayra Toala Orellana
Contadora General

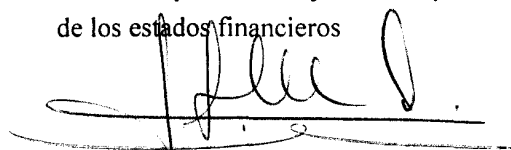
PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G. S. A.
(Guayaquil - Ecuador)

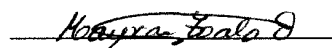
ESTADO DE RESULTADOS

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2006

Ventas (nota 1)	US\$	2.239.644
Costo de ventas		<u>1.789.217</u>
Utilidad bruta		450.427
Gastos operacionales:		
Gastos de ventas	209.181	
Gastos de administración	<u>445.612</u>	
Total gastos operacionales		<u>654.793</u>
Pérdida operacional		-204.366
Otros ingresos (egresos):		
Gastos financieros	-326.854	
Comisiones ganadas	84.335	
Intereses ganados (nota 3)	205.895	
Otros	<u>242.138</u>	
Total otros ingresos (egresos)		<u>205.514</u>
Utilidad antes de ajuste de valuación de inversiones		1.148
Pérdida en subsidiarias (nota 8)		-27.005
Pérdida antes de impuesto a la renta		<u>-25.857</u>
Impuesto a la renta (nota 15)		5.185
Pérdida neta	US\$	<u><u>-31.042</u></u>

Las notas explicativas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros


José Luis Velasco Moreno
Gerente General


Mayra Toala Orellana
Contadora General

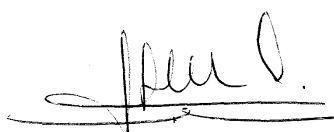
Promotora Inmobiliaria L. F. G. S. A.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO

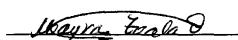
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2006

		<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	-140.866	2.367.798
Pérdida neta		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-31.042</u>	<u>-31.042</u>
Saldo al final del año	US\$	<u>20.000</u>	<u>2.484.583</u>	<u>4.081</u>	<u>-171.908</u>	<u>2.336.756</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 2006

Aumento (disminución) en efectivo

Flujos de efectivo en las actividades de operación:		US\$
Efectivo recibido de clientes	US\$ 2.546.126	
Efectivo pagado a proveedores y empleados	-1.233.615	
Otros	-297.817	
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		1.014.694
Flujos de efectivo en las actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades y equipos	-20.453	
Adquisición de inversiones	-871.563	
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		-892.016
Flujos de efectivo en las actividades de financiamiento:		
Aumento neto en préstamos bancarios y acreedores varios	472.427	
Disminución neta en préstamos de relacionadas	-555.180	
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		-82.753
Aumento neto del efectivo		39.925
Efectivo al inicio del año		252.098
Efectivo al final del año	US\$	<u>292.023</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\$	-31.042
--------------	------	---------

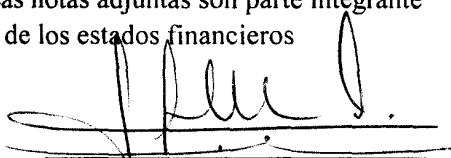
Partidas de conciliación entre la pérdida neta con el
efectivo neto provisto por las actividades de operación:

Depreciación	21.398	
Provisión para cuentas dudosas	918	
Pérdida en subsidiarias	29.677	
Ajustes	-79.758	
Total partidas conciliatorias		-27.765

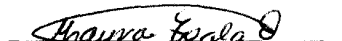
Cambios en activos y pasivos:

Aumento en cuentas por cobrar	-828.340	
Aumento en inventarios	-62.912	
Aumento en obras en ejecución	-354.236	
Disminución en gastos pagados por anticipado	3.293	
Aumento en cuentas por pagar	1.500.361	
Aumento en anticipos de clientes	777.420	
Aumento en gastos acumulados por pagar	37.274	
Aumento en impuesto a la renta	641	
Total cambios en activos y pasivos		1.073.501
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	US\$	<u>1.014.694</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 2006

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, costos de urbanización y costos de construcción de los diferentes proyectos que se encuentran registradas al costo de adquisición o construcción, excepto por el costo de los terrenos urbanizados de Plaza Real que constan según avalúo..

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% y 33,33%

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.

Las inversiones en Fideicomiso están registradas al valor de fondo patrimonial según libros de los Fideicomisos.

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 2006, los intereses vencidos se registran en ingresos diferidos.

i) Otros activos

Corresponden a depósitos en garantía.

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\$61.559, los cuales no generan intereses y no tienen vencimiento específico.
- Elopak S. A por US\$48.432, 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).
- Marespi S.A. por US\$220.842, los cuales no generan intereses y no tienen vencimiento específico.
- Candeseli S. A. (notas 21), cuyo monto hasta la fecha asciende a US\$7.994, los cuales no generan intereses y no tienen vencimiento específico.
- Fideicomiso "HCKS" por US\$360.000, que generan un interés del 9% anual y no tiene vencimiento específico.
- Mitriobando S.A. por US\$142.313, los cuales no generan intereses y no tienen vencimiento específico.
- Inmobiliaria Puerta Real S. A. por US\$790.004, los cuales no generan intereses y no tienen vencimiento específico, de los cuales US\$360.000 sirvió para capital de trabajo y US\$430.004 como valor de la participación en la compra de terrenos que fueron aportados al Fideicomiso Puerta Real.

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 9).

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 2006 es de US\$3.425.655. La escritura de cesión de derechos se celebró en diciembre del 2004 (nota 8).

En el año 2006 la Compañía compró acciones en Candeseli S. A., cuyo valor fue cancelado por los accionistas por un monto de US\$1.379.423 (nota 8).

Un resumen de las principales transacciones con partes relacionadas, que afectaron a resultados en el ejercicio del 2006, fue:

	US\$
Servicios administrativos, ingresos	150.690
Alquiler de maquinarias, ingresos	6.171
Otros servicios, ingresos	1.755

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 2006, el saldo se descompone de la siguiente manera:

	US\$
Cuentas por cobrar	1.566.152
Menos: Vencimiento corriente	438.611
Cuentas y documentos por cobrar a largo plazo (nota 6)	1.127.541

Un detalle de los vencimientos por años es:

	US\$
2007	438.611
2008	146.643
2009	151.200
2010	162.534
2011-2020	667.164

5.- Obras en ejecución

Al 31 de diciembre del 2006, el movimiento de obras en ejecución, es como sigue:

Proyecto	US\$			
	Saldo 31/12/2005	Transf. y/o ajustes	Adiciones	Saldo 31/12/2006
Lotes Portofino	37.280			37.280
Lotes San Isidro	49.397			0
Lotes Plaza Real	435.928			287.270
Lotes Villa Real	297.424		210	155.052
Lotes Camino Real	10.498			10.498
Lotes Paseo Real	332.812			0
Lotes Ceibos Real	37.062			0
Lotes Plaza Real Apartments	21.315		236.250	236.250
Lotes Vista al Parque	236.076		1.294	199.274

Proyecto	US\$			
	Saldo 31/12/2005	Transf. y/o ajustes	Adiciones	Saldo 31/12/2006
Lotes Vista al Rio	0	408		408
Lotes El Manglero	195.503	-408		0
Lotes La Candelaria	192.000			192.000
Proyecto Preduca	0		728	728
Proyecto Politécnica	1.206			1.206
Proyecto Town Center	7.600			7.600
Proyecto La Costa Club	5.965	-5.965		0
Proyecto Puerta Real	166.667	-425.800	259.133	0
Proyecto Solar 20-3 Politécnica	500	-500		0
Proyecto Hotel C.C. Los Arcos	500			500
Proyecto Bosque Real	0	500	24.579	25.079
Proyecto La Campiña - Cuenca	0		858.044	858.044
Proyecto Agrobblue - La Costa	0		162.064	162.064
Proyecto Macrolote - Mocoli	0		1.747	1.747
Proyecto Condominio Vista al Rio	0		4.480	4.480
Costo de urbanización	0	7.823	59.825	67.648
Construcción de villas	796.232	-1.920	830.026	931.073
	<u>2.823.965</u>	<u>-425.862</u>	<u>2.438.380</u>	<u>-1.658.282</u>
				<u>3.178.201</u>

El Proyecto Puerta Real se ha encargado su realización a Inmobiliaria Puerta Real S. A.

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 2006, el saldo de cuentas por cobrar a largo plazo, es como sigue:

	US\$
Clientes (nota 4)	1.127.541
Relacionadas y Accionistas (nota 3)	1.832.206
	<u>2.959.747</u>

7.- Muebles y equipos

Al 31 de diciembre del 2006, el movimiento de muebles y equipos, es como sigue:

	%	US\$		
		Saldo al	Adiciones	Saldo al
	Depreciación	31/12/2005		31/12/2006
Costo:				
Adecuación de edificios	5%	48.579	0	48.579
Maquinarias y equipos	10%	42.025	0	42.025
Muebles y enseres	10%	89.145	2.187	91.332
Equipos de Computación	20% y 33,33%	66.011	14.067	80.078
Instalaciones	10%	24.142	2.774	26.916
Otros	10% y 33,33%	785	1.425	2.210
Construcciones en curso		896	0	896
Total costo		271.583	20.453	292.036
Depreciación acumulada		200.295	21.398	221.693
Muebles y equipos, neto		71.288		70.343

El cargo por depreciación de los muebles y equipos fue de US\$21.398.

8.- Inversiones

Un detalle de las inversiones al 31 de diciembre del 2006 es:

Compañía	%	Cant.	US\$		
			V/. Unit.	Valor	Saldo
	Part.	Acciones	Nominal	Nominal	31/12/2006
<u>Inversiones en acciones</u>					
Bonacina S. A.	99,875%	799	1	799	948
Puntireal S. A.	99,875%	799	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
Candeseli S. A.	45%	360	1	360	1.377.111
Elopak S. A.	36%	288	1	288	288
Puerta Real S. A.	25%	1.250	1	312,50	312
Total inversiones en acciones					1.380.775
<u>Aporte para aumento de capital:</u>					
Bogadán S. A.					115.764
<u>Inversiones en fideicomiso</u>					
Clínica Kennedy (nota 13)					3.821.938
Inventario Inmobiliario					3.425.655
Mercantil en Garantía					1.452.817
San Carlos					22.775
Total inversiones en fideicomiso					8.723.185
Total					10.219.724

El valor de aporte para aumento de capital por US\$115.764 se encuentra ajustado a valor patrimonial proporcional.

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.

Existe hipoteca abierta a favor del Banco Bolivariano C. A. de los solares 117 y 118 del Centro Comercial “Los Arcos” de la Urbanización “Entre Ríos” según escritura pública inscrita el 13 de Junio del 2006 en el Registrador de la Propiedad.

- El 26 de febrero del 2004, se celebró Fideicomiso mercantil en garantía con la compañía Integra S. A. Administradora de Fideicomisos (INTEGRASA), denominado “Fideicomiso Mercantil en Garantía LFG”, 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 10).
- El 27 de diciembre del 2005, los señores Andrés Botero Brubaker y Diego Felipe Aguirre Rosales celebraron Fideicomiso mercantil denominado “Fideicomiso San Carlos” con la compañía Morgan & Morgan, Fiduciary & Trust Corporation S. A. “Fiduciaria del Ecuador”, cuyos beneficiarios son Promotora Inmobiliaria L.F.G. S. A. y Enerecorp 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:

	<u>US\$</u>
Saldo inicial	8.010.787
Adiciones	2.447.153
Restitución de cartera en fideicomiso	-152.473
Venta de inversión en fideicomiso	-56.066
Ajuste por valuación	-29.677
Saldo final	<u>10.219.724</u>

El ajuste por valuación corresponde al registro del valor porcentual de participación en la pérdida originada en el ejercicio económico 2006, de la inversión en Bagadán S. A. y Candeseli S. A. por US\$-27.005 y US\$-2.672, respectivamente.

El saldo de las inversiones en Fideicomiso ha sido comparado con los balances de los Fideicomisos.

9.- Documentos por pagar

Un detalle de documentos por pagar al 31 de diciembre del 2006 es:

	<u>US\$</u>
<u>Instituciones:</u>	
<u>Banco Bolivariano</u>	
Al 9.5% de interés anual con vencimiento en enero del 2007	45.000
Al 9.5% de interés anual con vencimiento en febrero del 2007	375.000
Al 9.5% de interés anual con vencimiento en febrero del 2007	250.000
<u>Paninvest Development Corp.</u>	
Al 10% de interés anual con vencimiento en octubre del 2007	1.200.000
<u>Gocarpa</u>	
Al 8,51% de interés anual con vencimiento en julio del 2007	670.000
<u>Corporación Palmar del Río</u>	
Al 10% de interés anual con vencimiento en marzo del 2007	62.140
<u>Acreedores varios:</u>	
Al 9% de interés anual con vencimiento en septiembre del 2007	100.000
Al 7,35% de interés anual con vencimiento en enero del 2007	130.000
	<u>2.832.140</u>

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

Acreedores varios corresponde a:

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

10.- Deuda a largo plazo

Un detalle de deuda a largo plazo al 31 de diciembre del 2006 es:

	<u>US\$</u>
Acreedores varios:	
Al 10% de interés anual con vencimiento en marzo del 2007	160.000
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	200.000
Al 10,25% de interés anual con vencimiento en octubre del 2007	150.000
Total deudas a largo plazo	<u>610.000</u>
Menos vencimientos corrientes	<u>610.000</u>
Total deudas a largo plazo menos vencimientos corrientes	<u><u>0</u></u>

Acreedores varios corresponde a:

- Préstamos recibidos 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>
2007	<u><u>610.000</u></u>

11.- Anticipos de clientes

Los anticipos de clientes de US\$1.080.582 corresponden a valores recibidos para la construcción de villas.

12.- Otras cuentas por pagar

Un detalle al 31 de diciembre del 2006 de "Otras cuentas por pagar" es el siguiente:

Descripción	US\$
Fideicomiso de Garantía Mercantil	699.127
Graf Peter	143.498
Fideicomiso Clínica Kennedy	177.838
Anticipos de clientes-gastos legales	34.998
Impuestos por pagar	10.816
Varios	41.620
Total	1.107.897

13.- Anticipos por liquidar Fideicomiso

Anticipos por liquidar Fideicomiso corresponde a valores entregados por clientes para futura venta de derechos fiduciarios de las Torres Alpha y Beta en la Clínica Kennedy Samborondón (nota 8).

14.- Gastos acumulados por pagar

Al 31 de diciembre del 2006 un resumen de los gastos acumulados por pagar es el siguiente:

		Saldo 31/12/2005	Adiciones	Pagos	Reclasif.	Saldo 31/12/2006
Beneficios sociales	US\$	24.763	38.723	-31.902	0	31.584
Participación de trabajadores		2.916	0	0	-2.916	0
Intereses por pagar		35.953	195.859	-165.406	0	66.406
	US\$	<u>63.632</u>	<u>234.582</u>	<u>-197.308</u>	<u>-2.916</u>	<u>97.990</u>

15.- Provisiones

El movimiento de las provisiones y reservas, al 31 de diciembre del 2006, es el siguiente:

	<u>Saldo al</u> <u>31-12-05</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo al</u> <u>31-12-06</u>
Provisión para cuentas dudosas	US\$ 13.239	918	14.157

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 2006, difiere del cálculo de la base por lo siguiente:

	<u>US\$</u>
Pérdida contable antes de impuesto a la renta	-23.185
Más:	
Gastos no deducibles	16.921
Ajuste por valuación de inversiones	27.005
Utilidad gravable antes de impuesto a la renta	<u>20.741</u>
Impuesto a la renta causado	<u>5.185</u>

Al 31 de diciembre del 2006, el movimiento de impuesto por pagar es el siguiente:

	<u>US\$</u>
Saldo al inicio del año	-13.485
Impuesto pagado	315
Reclasificación	13.170
Retención de impuesto a la renta en la fuente año 2006	4.229
Impuesto a la renta causado	-5.185
Total impuesto por pagar	<u>-956</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.- Capital de trabajo

Al 31 de diciembre del 2006, los estados financieros de la Compañía presentan que los pasivos corrientes exceden a los activos corrientes en US\$777.490.

19.- Consolidación de estados financieros

Al 31 de diciembre del 2006, PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G. S. A., presentará por separado sus estados financieros consolidados, con las compañías donde posea directa o indirectamente más del 50% del capital accionario.

20.- Propiedad intelectual

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

21.- 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".

En agosto del 2005, Sociedad de Predios Rústicos La Candelaria S. A. escindió el terreno objeto del contrato a Candeseli S. A., Compañía que está ejecutando el proyecto.

- 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 2006 aún no se han terminado de vender todos los terrenos.

22.- 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.

23.- Evento subsecuente

El 26 de marzo del 2007, Promotora Inmobiliaria L.F.G. S. A. y Zeudi Enterprises S. A. celebraron Fideicomiso mercantil denominado "Fideicomiso 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 autónomo conformado por aportes en efectivo y terreno.

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

Al 31 de diciembre del 2006, 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	1.438.168
Cuentas por cobrar a largo plazo	-620.818
Muebles y equipos	-11.935
Inversiones	381.737
	<u>1.187.152</u>
<u>PASIVO</u>	
Corriente	-991.937
Deuda a largo plazo	2.181.761
<u>PATRIMONIO</u>	<u>-2.672</u>
	<u>1.187.152</u>
<u>ESTADO DE RESULTADOS</u>	<u>-2.672</u>