

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

ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre del 2007 y 2006

(Con el Informe de los Auditores Independientes)





INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Hemos auditado los estados de situación adjuntos de **PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G. S. A.** al 31 de diciembre del 2007 y 2006, y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. 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.

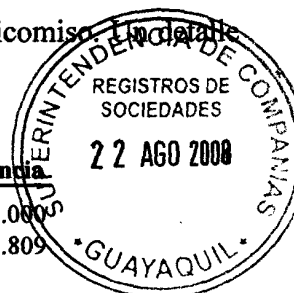
Excepto por lo mencionado en los párrafos tercero y cuarto, nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el fin de obtener una seguridad razonable de que los estados financieros 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 respuesta a la solicitud de confirmación de Registrador de la Propiedad.

No hemos recibido respuesta a las solicitudes de confirmación de saldos cuentas por cobrar clientes; anticipos a proveedores y proveedores, los mismos que representan un total de activos y pasivos por US\$64.785 y US\$17.901, respectivamente. A pesar de efectuar procedimientos alternos de auditoría, no nos fue posible satisfacernos de la eventual existencia de otras transacciones y saldos y su efecto, si lo hubiere.

Existe diferencia entre el valor según libros de la Compañía y Fideicomiso. Un detalle es el siguiente:

	Saldo según		Diferencia
	Fideicomiso	Libros	
Clínica Kennedy	5.798.667	5.672.667	126.000
Inventario Inmobiliario	3.013.768	3.087.577	-73.809



24 Cuentas por cobrar, anticipos a proveedores y otros deudores incluye valores entregados desde años anteriores por un monto de US\$107.858, y que no han sido liquidados.



Herrera Chang & Asociados

RSM!

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 2007 y 2006, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006, los estados financieros de la Compañía presentan que los pasivos corrientes exceden a los activos corrientes en US\$83.948 y US\$777.490, respectivamente.

Herrera Chang & Asociados

Nº de Registro de la
Superintendencia de
Compañías: 010

Maritza Man Hing Hablich
Maritza Man Hing Hablich
Gerente General

Julio 18, 2008



Carchi 601 y Quisquis, Edif Quil
Telf.: (593-4) 2292 000 - Fax: (593-4) 2281 946
P.O.Box: 09-01-8325
admin@herrerachang.com
Guayaquil - Ecuador

Azuay 336 y República
Edif. El Portón Of. 1
Telf.: (593-2) 2240 840 - 2267 818
Quito - Ecuador

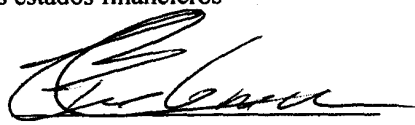
Herrera Chang & Asociados es una Firma
Corresponsal de RSM International,
asociación de Firmas independientes de
contabilidad y consultoría

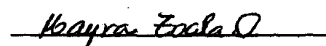
PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G. S. A.
(Guayaquil - Ecuador)

ESTADO DE SITUACION
31 de diciembre del 2007 y 2006

<u>Activos</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Activo corriente:		
Caja y bancos	US\$ 494.842	292.023
Cuentas por cobrar:		
Clientes (nota 4)	579.629	438.611
Relacionadas y accionistas (nota 3)	284.182	617.959
Impuestos por cobrar	2.740	43.151
Anticipo a proveedores	81.278	109.075
Otros deudores	309.022	275.850
Total cuentas por cobrar	1.256.851	1.484.646
Menos: Provisión para cuentas dudosas (nota 16)	18.045	14.157
Cuentas por cobrar, neto	1.238.806	1.470.489
Inventarios-		
Materiales	124.409	171.155
Obras en ejecución (nota 5)	2.097.771	3.178.201
Gastos pagados por anticipado	1.699	511
Total activo corriente	3.957.527	5.112.379
Cuentas por cobrar a largo plazo (notas 4 y 6)	2.019.549	2.959.747
Muebles y equipos	182.456	292.036
Menos depreciación acumulada	136.065	221.693
Muebles y equipos, neto (nota 7)	46.391	70.343
Inversiones (notas 3 y 8)	12.001.841	10.219.724
Cargos diferidos y otros (nota 9)	12.379	2.621
	US\$ 18.037.687	18.364.814
Cuentas de orden (nota 24)	US\$ 1.377.880	2.342.360

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros


Francisco Cordovez Peralta
Representante Legal


Mayra Toala Orellana
Contadora General

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

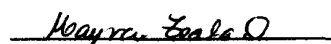
ESTADO DE SITUACION
31 de diciembre del 2007 y 2006

Pasivos y Patrimonio

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Pasivo corriente:		
Documentos por pagar (nota 10)	US\$ 2.195.000	2.832.140
Vencimientos corrientes de deuda a largo plazo (nota 11)	0	610.000
Cuentas y documentos por pagar:		
Proveedores	26.225	49.889
Relacionadas y accionistas (nota 3)	201.895	110.415
Anticipos de clientes (nota 12)	361.310	1.080.582
Otros (nota 13)	949.191	1.107.897
Total documentos y cuentas por pagar	1.538.621	2.348.783
Gastos acumulados por pagar (nota 15)	265.757	97.990
Impuesto a la renta por pagar (nota 17)	41.827	956
Total pasivo corriente	4.041.205	5.889.869
Deudas a largo plazo:		
Acreedores varios (nota 11)	831.501	0
Anticipos por liquidar Fideicomiso (nota 14)	3.493.068	1.642.338
Relacionadas y accionistas (nota 3)	7.254.321	8.495.851
Total deuda a largo plazo	11.578.890	10.138.189
Total pasivos	15.620.095	16.028.058
Patrimonio:		
Capital acciones - 500.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$0,04 cada una	20.000	20.000
Aportes para futuras capitalizaciones	2.484.583	2.484.583
Reserva legal (nota 18)	10.000	4.081
Pérdidas acumuladas	-96.991	-171.908
Total patrimonio	2.417.592	2.336.756
US\$	18.037.687	18.364.814
Cuentas de orden (nota 24)	US\$ 1.094.499	0

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros


Francisco Cordovez Peralta
Representante Legal


Mayra Toala Orellana
Contadora General

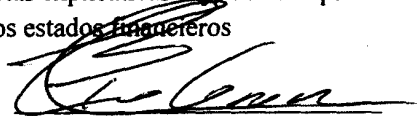
PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G. S. A.
(Guayaquil - Ecuador)

ESTADO DE RESULTADOS

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2007 y 2006

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Ventas (nota 1)	US\$ 3.838.994	2.239.644
Costo de ventas	<u>2.984.847</u>	<u>1.789.217</u>
Utilidad bruta	854.147	450.427
Gastos operacionales:		
Gastos de ventas	152.793	209.181
Gastos de administración	<u>503.261</u>	<u>445.612</u>
	<u>656.054</u>	<u>654.793</u>
Total gastos operacionales	198.093	-204.366
Pérdida operacional		
Otros ingresos (egresos):		
Gastos financieros	-352.138	-326.854
Comisiones ganadas	57.462	84.335
Intereses ganados	195.188	205.895
Otros	<u>83.409</u>	<u>242.138</u>
Total otros ingresos (egresos)	<u>-16.079</u>	<u>205.514</u>
Utilidad antes de ajuste de valuación de inversiones	182.014	1.148
Pérdida en subsidiarias (nota 8)	<u>-33.570</u>	<u>-27.005</u>
Utilidad (Pérdida) antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta	148.444	-25.857
Participación de trabajadores sobre las utilidades (nota 15)	<u>22.267</u>	<u>0</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	126.177	-25.857
Impuesto a la renta (nota 17)	<u>48.012</u>	<u>5.185</u>
Utilidad (Pérdida) neta	<u>US\$ 78.165</u>	<u>-31.042</u>

Las notas explicativas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros



Francisco Cordovez Peralta
Representante Legal



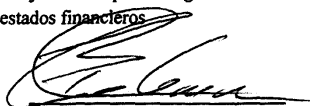
Mayra Toala Orellana
Contadora General

PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G. S. A.**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO**

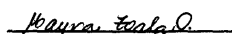
Por los años terminados al 31 de diciembre del 2007 y 2006

		Capital acciones	Aportes para futuras capitalizaciones	Reserva legal	Pérdidas acumuladas	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2005	US\$	20.000	2.484.583	4.081	-140.866	2.367.798
Pérdida neta		0	0	0	-31.042	-31.042
Saldo al 31 de diciembre del 2006		20.000	2.484.583	4.081	-171.908	2.336.756
Reversión de ajuste de inversiones (nota 19)		0	0	0	2.671	2.671
Saldo al 31 de diciembre del 2006, ajustado		20.000	2.484.583	4.081	-169.237	2.339.427
Transferencia		0	0	5.919	-5.919	0
Utilidad neta		0	0	0	78.165	78.165
Saldo al 31 de diciembre del 2007	US\$	<u>20.000</u>	<u>2.484.583</u>	<u>10.000</u>	<u>-96.991</u>	<u>2.417.592</u>

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros



Francisco Cordovez Peralta
Representante Legal



Mayra Toala Orellana
Contadora General

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2007 y 2006

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
<u>Aumento (disminución) en efectivo y sus equivalentes:</u>		
Flujos de efectivo en las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	US\$ 2.404.426	2.546.126
Efectivo pagado a proveedores y empleados	-2.810.104	-1.233.615
Intereses pagados	-352.138	0
Impuesto a la renta pagado	-7.141	0
Otros	40.484	-297.817
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>-724.473</u>	<u>1.014.694</u>
Flujos de efectivo en las actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades y equipos	-2.262	-20.453
Adquisición de inversiones	-4.472	-871.563
Cargos diferidos y otros	-3.428	0
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>-10.162</u>	<u>-892.016</u>
Flujos de efectivo en las actividades de financiamiento:		
Aumento neto en préstamos bancarios y acreedores varios	1.435.091	472.427
Disminución neta en préstamos de relacionadas	-497.637	-555.180
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	<u>937.454</u>	<u>-82.753</u>
Aumento neto del efectivo	202.819	39.925
Efectivo al inicio del año	292.023	252.098
Efectivo al final del año	US\$ <u>494.842</u>	<u>292.023</u>

P A S A N

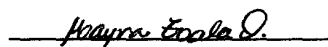
PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G. S. A.**VIENEN**

		<u>2007</u>	<u>2006</u>
<u>Conciliación de la utilidad (pérdida) neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación</u>			
Utilidad (Pérdida) neta	US\$	78.165	-31.042
Partidas de conciliación entre la utilidad (pérdida) neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:			
Depreciación		26.566	21.398
Amortización		5.253	0
Provisión para cuentas dudosas		3.888	918
Pérdida en subsidiarias		33.570	27.005
Otros ingresos, egresos		2.119	-77.086
Total partidas conciliatorias		<u>71.396</u>	<u>-27.765</u>
Cambios en activos y pasivos:			
Aumento en cuentas por cobrar		-905.108	-828.340
Disminución (aumento) en inventarios		46.746	-62.912
Disminución (aumento) en obras en ejecución		167.163	-354.236
(Aumento) disminución en gastos pagados por anticipado		-1.188	3.293
Aumento en cuentas por pagar		328.240	1.500.361
(Disminución) aumento en anticipos de clientes		-718.525	777.420
Aumento en gastos acumulados por pagar		167.767	37.274
Aumento en impuesto a la renta		40.871	641
Total cambios en activos y pasivos		<u>-874.034</u>	<u>1.073.501</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	US\$	<u><u>-724.473</u></u>	<u><u>1.014.694</u></u>

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros



Francisco Cordovez Peralta
Representante Legal



Mayra Toala Orellana
Contadora General

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

31 de diciembre del 2007 y 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.

La Superintendencia de Compañías en conjunto con los organismos profesionales, considerando que es fundamental para el desarrollo empresarial del país, actualizar las normas de contabilidad, a fin de que éstas armonicen con principios, políticas, procedimientos y normas universales para el adecuado registro de transacciones, la correcta preparación y presentación de estados financieros y una veraz interpretación de la información contable, ha dispuesto que a partir de enero 1° del 2009 se adopten las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" y sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia, para el registro, preparación y presentación de los estados financieros.

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% y 10%
Maquinarias y equipos	10%
Muebles y enseres	10%
Equipos de computación	33,33%
Instalaciones	10%
Otros activos	10% y 3%

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 2007, los intereses vencidos se registran en ingresos diferidos.

i) Cargos diferidos y otros

Corresponde a software y depósitos en garantía. El software se amortiza a un porcentaje del 33,33%.

3.- Transacciones con partes relacionadas

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., cuyo saldo al 31 de diciembre del 2006 fue de US\$61.559, los cuales no generan intereses y no tienen vencimiento específico.
- Elopak S. A., cuyo saldo al 31 de diciembre del 2007 y 2006 es de US\$48.658 y US\$48.432, respectivamente, 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., cuyo saldo al 31 de diciembre del 2007 y 2006 es de US\$176.356 y US\$220.842, respectivamente, los cuales no generan intereses y no tienen vencimiento específico..
- Candeseli S. A. (nota 23), cuyo saldo al 31 de diciembre del 2007 y 2006 es de US\$27.443 y US\$7.994, respectivamente, los cuales no generan intereses y no tienen vencimiento específico.
- Fideicomiso "HCKS", cuyo saldo al 31 de diciembre del 2007 y 2006 es de US\$110.000 y US\$360.000, respectivamnente, que generan un interés del 9% anual y no tiene vencimiento específico.
- Mitriobando S.A., cuyo saldo al 31 de diciembre del 2007 y 2006 es de US\$168.863 y US\$142.313, respectivamente. En el año 2007 estas cuentas generaron un interés del 10,50% anual y no tienen vencimiento específico.
- Inmobiliaria Puerta Real S. A., los cuales no generan intereses y no tienen vencimiento específico. El saldo al 31 de diciembre del 2007 y 2006 es de US\$289.610 y US\$790.004, 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, respectivamente.

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 2007 y 2006 es de US\$3.087.577 y US\$3.425.655, respectivamente. La escritura de cesión de derechos se celebró en diciembre del 2004 (nota 8).

En el 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).

En el 2007 la Compañía firmó Fideicomiso La-Uno, por un monto de US\$124.968,39, cuyo aporte fue realizado por los accionistas (nota 8).

Un resumen de las principales transacciones con partes relacionadas, que afectaron a resultados durante los años 2007 y 2006, fue:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Servicios administrativos, ingresos	US\$ 90.000	150.690
Alquiler de maquinarias, ingresos	10.600	6.171
Otros servicios, ingresos	1.861	1.755
Intereses ganados	15.443	0

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 2007 y 2006, el saldo se descompone de la siguiente manera:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Cuentas por cobrar	US\$ 1.366.625	1.566.152
Menos: Vencimiento corriente	<u>579.629</u>	<u>438.611</u>
Cuentas y documentos por cobrar a largo plazo (nota 6)	US\$ <u>786.996</u>	<u>1.127.541</u>

Un detalle de los vencimientos por años es:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
2007	US\$ 0	438.611
2008	579.629	146.643
2009	121.675	151.200
2010	121.550	162.534
2011-2020	543.771	667.164

5.- Obras en ejecución

El movimiento de las obras en ejecución durante los años 2007 y 2006, es como sigue:

Proyecto	US\$				Saldo 31/12/2007
	Saldo 31/12/2006	Transf.	Adiciones	Ventas	
Lotes Portofino	37.280	0	0	0	37.280
Lotes Plaza Real	287.270	0	0	-218.522	68.748
Lotes Villa Real	155.052	0	0	-155.052	0
Lotes Camino Real	10.498	0	2.412	0	12.910
Lotes Plaza Real Apartments	236.250	0	0	-216.563	19.688
Lotes Vista al Parque	199.274	0	0	-199.274	0
Lotes Vista al Río	408	-408	0	0	0
Proyecto La Candelaria	192.000	110.093	0	0	302.093
Proyecto Preduca	728	0	103.121	0	103.849
Proyecto Politécnica	1.206	0	0	0	1.206
Proyecto Town Center	7.600	0	0	0	7.600
Proyecto Hotel C.C. Los Arcos	500	0	0	0	500
Proyecto Bosque Real	25.079	0	67.874	-92.953	0
Proyecto La Campiña - Cuenca	858.044	60.000	18.588	0	936.632
Proyecto Agroblue - La Costa	162.064	0	0	0	162.064
Proyecto Macrolote - Mocoli	1.747	0	0	0	1.747
Proyecto Condominio Vista al Río	4.480	408	28.604	0	33.492
Costo de urbanización	67.648	0	36.099	0	103.747
Construcción de villas	931.073	0	936.968	-1.561.826	306.215
	<u>3.178.201</u>	<u>170.093</u>	<u>1.193.666</u>	<u>-2.444.189</u>	<u>2.097.771</u>

Proyecto La Candelaria incluye US\$110.093 que se transfirió de cuentas por cobrar a largo plazo.

Proyecto	US\$				Saldo 31/12/2006
	Saldo 31/12/2005	Transf. y/o ajustes	Adiciones	Ventas	
Lotes Portofino	37.280	0	0	0	37.280
Lotes San Isidro	49.397	0	0	-49.397	0
Lotes Plaza Real	435.928	0	0	-148.658	287.270
Lotes Villa Real	297.424	0	210	-142.582	155.052
Lotes Camino Real	10.498	0	0	0	10.498
Lotes Paseo Real	332.812	0	0	-332.812	0
Lotes Ceibos Real	37.062	0	0	-37.062	0

Proyecto	US\$				Saldo 31/12/2006
	Saldo 31/12/2005	Transf. y/o ajustes	Adiciones	Ventas	
Lotes Plaza Real Apartments	21.315	0	236.250	-21.315	236.250
Lotes Vista al Parque	236.076	0	1.294	-38.096	199.274
Lotes Vista al Río	0	408	0	0	408
Lotes El Manglero	195.503	-408	0	-195.095	0
Lotes La Candelaria	192.000	0	0	0	192.000
Proyecto Preduca	0	0	728	0	728
Proyecto Politécnica	1.206	0	0	0	1.206
Proyecto Town Center	7.600	0	0	0	7.600
Proyecto La Costa Club	5.965	-5.965	0	0	0
Proyecto Puerta Real	166.667	-425.800	259.133	0	0
Proyecto Solar 20-3 Politécnica	500	-500	0	0	0
Proyecto Hotel C.C. Los Arcos	500	0	0	0	500
Proyecto Bosque Real	0	500	24.579	0	25.079
Proyecto La Campiña - Cuenca	0	0	858.044	0	858.044
Proyecto Agrobloc - La Costa	0	0	162.064	0	162.064
Proyecto Macrolote - Mocoli	0	0	1.747	0	1.747
Proyecto Condominio Vista al Río	0	0	4.480	0	4.480
Costo de urbanización	0	7.823	59.825	0	67.648
Construcción de villas	796.232	-1.920	830.026	-693.265	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 2007 y 2006, el saldo de cuentas por cobrar a largo plazo, es como sigue:

		2007	2006
Cientes (nota 4)	US\$	786.996	1.127.541
Relacionadas (nota 3)		1.232.553	1.832.206
	US\$	<u>2.019.549</u>	<u>2.959.747</u>

7.- Muebles y equipos

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006, el movimiento de muebles y equipos, es como sigue:

		US\$				
	%	Saldo al				Saldo al
	Depreciación	31/12/2006	Adiciones	Bajas	Reclasif.	31/12/2007
Costo:						
Adecuación de edificios	5%	48.579	0	0	0	48.579
Maquinarias y equipos	10%	42.025	0	-40.025	0	2.000
Muebles y enseres	10%	91.332	631	-19.320	0	72.643
Equipos de Computación	33%	80.078	1.631	-45.983	0	35.726
Instalaciones	10%	26.916	0	-6.514	0	20.402
Otros	10% y 3%	2.210	0	0	0	2.210
Construcciones en curso		896	0	0	0	896
Total costo		292.036	2.262	-111.842	0	182.456
Depreciación acumulada		221.693	26.566	-111.842	-352	136.065
Muebles y equipos, neto		70.343				46.391

		US\$		
	%	Saldo al		Saldo al
	Depreciación	31/12/2005	Adiciones	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 durante el 2007 y 2006, de los muebles y equipos fue de US\$26.566 y US\$21.398, respectivamente.

8.- Inversiones

Un detalle de las inversiones al 31 de diciembre del 2007 y 2006 es como sigue:

Compañía	% Part.	Cant. Acciones	US\$		
			V/. Unit. Nominal	Valor Nominal	Saldo 31/12/2007
<u>Inversiones en acciones</u>					
Bonacina S. A.	99,875%	799	1	799	948
Puntireal S. A.	99,875%	799	1	799	800
Agroblue S. A.	99,875%	799	1	799	800
Bogadán S. A.	52%	416	1	416	416
Marletta S. A.	45%	360	1	360	100
Candeseli S. A.	45%	360	1	360	360
Elopak S. A.	36%	288	1	288	288
Puerta Real S. A.	50%	2.500	1	2500	0
Alzamy	50%	100	1	100	400
Inmocuencia S. A.	99,875%	199,75	1	199,75	799
Total inversiones en acciones					4.911

Aporte para aumento de capital:

Bogadán S. A.	62.375
Candeseli S. A.	1.397.196
Inmocuencia S. A.	235.000
	<u>1.694.571</u>

Inversiones en fideicomiso

Clínica Kennedy (nota 13)	5.672.667
Inventario Inmobiliario	3.087.577
Mercantil en Garantía	960.271
San Carlos	20.404
Bosque Real	434.456
La-Uno	124.968
Inmobiliario LFG - Preduca	2.016
Total inversiones en fideicomiso	<u>10.302.359</u>

Total	<u>12.001.841</u>
-------	-------------------

Compañía	% Part.	Cant. Acciones	US\$		
			V/. Unit. Nominal	Valor Nominal	Saldo 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

Aporte para aumento de capital:

Bogadán S. A.	<u>115.764</u>
---------------	----------------

Inversiones en fideicomiso

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	<u>8.723.185</u>

Total	<u>10.219.724</u>
-------	-------------------

El valor de aporte para aumento de capital de Bogadán S. A. y Candeseli S. A. se encuentran ajustados a valor patrimonial proporcional, sobre estados financieros sin auditoría.

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 11).
- 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.
- 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.

- El 13 de junio del 2007, la Compañía Pirtelsa S. A. celebra Fideicomiso Mercantil de Administración denominado "La-Uno" con la compañía Integra S. A. Administradora de Fideicomisos (INTEGRASA)", cuyo beneficiario es Promotora Inmobiliaria L.F.G. S. A., el mismo que cuenta con un patrimonio autónomo conformado por aportes en efectivo e inmueble.

Un movimiento de las inversiones durante el año 2007 y 2006 es el siguiente:

		<u>2007</u>	<u>2006</u>
Saldo inicial	US\$	10.219.724	8.010.787
Adiciones		3.632.527	2.447.153
Restitución de inversiones en fideicomiso		-1.802.496	-152.473
Venta de inversión en fideicomiso		-338.078	-56.066
Reclasificación		323.734	0
Ajuste por valuación		-33.570	-29.677
Saldo final	US\$	<u>12.001.841</u>	<u>10.219.724</u>

El ajuste por valuación corresponde al registro del valor porcentual de participación en la utilidad y pérdida originada en el ejercicio económico 2007 y 2006, de la inversión en Bogadán S. A., Candeseli S. A. y Puerta Real S. A. Un detalle es el siguiente:

		<u>2007</u>	<u>2006</u>
Bogadán S. A.	US\$	-53.390	-27.005
Candeseli S. A.		20.445	-2.672
Puerta Real S. A.		-625	0
	US\$	<u>-33.570</u>	<u>-29.677</u>

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

9.- Cargos diferidos y otros

Al 31 de diciembre del 2007, el movimiento de cargos diferidos y otros, es como sigue:

		<u>Saldo al</u> <u>31/12/2006</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Cobro</u>	<u>Reclasif.</u>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/2007</u>
Otros activos:						
Depósitos en garantía	US\$	2.621	0	-1.000	0	1.621
Cargos diferidos:						
Software		0	4.428	0	11.935	16.363
Amortización		0	5.253	0	352	5.605
Cargos diferidos, neto		0	-825	0	11.583	10.758
Total cargos diferidos y otros	US\$	<u>2.621</u>				<u>12.379</u>

La reclasificación del software y amortización se origina por la transferencia del costo y amortización desde anticipos a proveedores y depreciación acumulada, respectivamente.

10.- Documentos por pagar

Un detalle de documentos por pagar al 31 de diciembre del 2007 y 2006 es como sigue:

	<u>2007</u>
<u>Instituciones:</u>	
<u>Banco Bolivariano</u>	
Al 11,39% de interés anual con vencimiento en febrero del 2008	US\$ 50.000
Al 10,50% de interés anual con vencimiento en marzo del 2008	75.000
Al 12% de interés anual con vencimiento en enero del 2008	200.000
<u>Paninvest Development Corp.</u>	
Al 7,75%% de interés anual con vencimiento en octubre del 2008	1.200.000
<u>Gocarpa</u>	
Al 8,51% de interés anual con vencimiento en julio del 2008	670.000
	US\$ <u>2.195.000</u>

	<u>2006</u>
<u>Instituciones:</u>	
<u>Banco Bolivariano</u>	
Al 9.5% de interés anual con vencimiento en enero del 2007	US\$ 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
	US\$ <u><u>2.832.140</u></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).

11.- Deudas a largo plazo

Un detalle de deudas a largo plazo al 31 de diciembre del 2007 y 2006 es como sigue:

		<u>2007</u>	<u>2006</u>
Acreedores varios:			
Al 11,58% de interés anual sin vencimiento específico	US\$	200.000	160.000
Al 12,5% de interés anual sin vencimiento específico		100.000	100.000
Al 12,25% de interés anual sin vencimiento específico		200.000	200.000
Al 12,5% de interés anual sin vencimiento específico		150.000	150.000
Al 9% de interés anual sin vencimiento específico		100.001	0
Al 8,50% de interés anual sin vencimiento específico		81.500	0
Total deudas a largo plazo		<u>831.501</u>	<u>610.000</u>
Menos vencimientos corrientes		<u>0</u>	<u>610.000</u>
Total deudas a largo plazo menos vencimientos corrientes	US\$	<u><u>831.501</u></u>	<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 del 2006 es como sigue:

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

12.- Anticipos de clientes

Los anticipos de clientes corresponden a valores recibidos para la construcción de villas. El saldo al 31 de diciembre del 2007 y 2006 es de US\$361.310 y US\$1.080.582, respectivamente.

13.- Otras cuentas por pagar

Un detalle al 31 de diciembre del 2007 y 2006, de "Otras cuentas por pagar" es el siguiente:

Descripción		2007	2006
Fideicomiso de Garantía Mercantil	US\$	590.060	699.127
Graf Peter		143.498	143.498
Fideicomiso Clínica Kennedy		107.991	177.838
Anticipos de clientes-gastos legales		42.693	34.998
Clientes camino real		25.000	0
Fideicomiso Bosque Real		5.000	0
Impuestos por pagar		2.399	10.816
Varios		32.550	41.620
Total	US\$	<u>949.191</u>	<u>1.107.897</u>

14.- 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).

15.- Gastos acumulados por pagar

El movimiento de la cuenta gastos acumulados por pagar durante los años 2007 y, 2006, es como sigue:

		Saldo 31/12/2006	Adiciones	Pagos	Saldo 31/12/2007
Beneficios sociales	US\$	31.584	43.000	-39.605	34.979
Participación de trabajadores		0	22.267	0	22.267
Intereses por pagar		66.406	216.892	-74.787	208.511
	US\$	<u>97.990</u>	<u>282.159</u>	<u>-114.392</u>	<u>265.757</u>

		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>

16.- Provisiones

El movimiento de las provisiones y reservas, durante los años 2007 y 2006, es el siguiente:

		<u>Saldo al 31-12-06</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo al 31-12-07</u>
Provisión para cuentas dudosas	US\$	14.157	3.888	18.045

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

17.- 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 2007 y 2006, difiere del cálculo de la base por lo siguiente:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Utilidad (Pérdida) contable antes de impuesto a la renta	US\$ 126.177	-23.185
Más:		
Gastos no deducibles	32.303	16.921
Ajuste por valuación de inversiones	33.570	27.005
Utilidad gravable antes de impuesto a la renta	192.050	20.741
Impuesto a la renta causado	US\$ <u>48.012</u>	<u>5.185</u>

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006, el movimiento de impuesto por pagar es el siguiente:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Saldo al inicio del año	US\$ -956	-13.485
Impuesto pagado	956	315
Reclasificación	0	13.170
Retención en la fuente de impuesto a la renta	6.185	4.229
Impuesto a la renta causado	-48.012	-5.185
Total impuesto por pagar	US\$ <u>-41.827</u>	<u>-956</u>

18.- 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.

19.- Reversión de ajuste de inversiones

Corresponde a ajuste del valor patrimonial proporcional de Candeseli S. A. del 2006 que la Compañía registró en el 2007 afectando a la utilidad del ejercicio.

20.- Capital de trabajo

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006, los estados financieros de la Compañía presentan que los pasivos corrientes exceden a los activos corrientes en US\$83.948 y US\$777.490, respectivamente.

21.- Consolidación de estados financieros

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006, 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.

22.- Propiedad intelectual

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

23.- Convenios suscritos y contratos de participación

- Consorcio "Beata Mercedes Molina"

En noviembre del 2000, Promotora Inmobiliaria L.F.G. S. A. suscribe conjuntamente con el Ing. Miguel Macías Rivas y Sociedad de Predios Rústicos La Candelaria S. A. el contrato de Consorcio "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 2007 aún no se han terminado de vender todos los terrenos.

24.- 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.

El 26 de junio del 2007, se celebró Fideicomiso mercantil en garantía con la compañía Trust Fiduciaria S. A., denominado "Fideicomiso LFG TF-G219", cuyo beneficiario es el Banco del Austro S. A. o en su caso, 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.

25.- Evento subsecuente

- El 31 de marzo del 2008, Promotora Inmobiliaria L.F.G. S. A. y Preduca S. A. celebraron Fideicomiso mercantil inmobiliario denominado "Fideicomiso Mercantil Inmobiliario LFG-Preduca" con la compañía Integra S. A. Administradora de Fideicomisos (INTEGRASA), cuyos beneficiarios son Promotora Inmobiliaria L.F.G. S. A. y Preduca S. A., el mismo que cuenta con un patrimonio autónomo conformado por aportes en efectivo y terreno.
- En el año 2008, la Compañía recibió préstamo del Banco del Austro por un monto de US\$1.000.000, que a su vez fue transferido a su compañía relacionada Candeseli S. A., mediante la entrega de la cartera de Candeseli S. A. en garantía.

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

Al 31 de diciembre del 2007 y 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.

		<u>Aumento (Disminución)</u>	
		<u>2007</u>	<u>2006</u>
<u>Diferencias en:</u>			
<u>ACTIVO</u>			
Corriente	US\$	1.834.955	1.438.168
Cuentas por cobrar a largo plazo		-1.183.259	-620.818
Muebles y equipos		-10.758	-11.935
Inversiones		-668.073	381.737
Cargos diferidos y otros		10.758	0
		<u>-16.377</u>	<u>1.187.152</u>
<u>PASIVO</u>			
Corriente		-3.509.445	-991.937
Deuda a largo plazo		3.493.068	2.181.761
<u>PATRIMONIO</u>			
		<u>0</u>	<u>-2.672</u>
		<u>-16.377</u>	<u>1.187.152</u>
<u>ESTADO DE RESULTADOS</u>		US\$ <u>0</u>	<u>-2.672</u>
