

67248



INMOBILIARIA BRAVO VERA

INBRAVE S.A.

*Estados Financieros al 31 de diciembre del 2010 y 2009
con Informe del Auditor Independiente*



Inmobiliaria Bravo Vera, Inbrave S.A.

*Estados Financieros al 31 de diciembre del 2010 y 2009
con Informe del Auditor Independiente*

<u>Contenido</u>	<u>Pág.</u>
Informe de los Auditores Independientes _____	1
<u>Estados Financieros</u>	
Balance General _____	2
Estado de Resultados _____	3
Estado de Evolución del Patrimonio _____	4
Estado de Flujo de Efectivo _____	5
Políticas de Contabilidad _____	6
Notas a los Estados Financieros _____	9

Abreviatura utilizada:

U.S. dólares estadounidenses



Chile 303 y Luque
Edificio Torre Azul, Oficina 213
P.O. Box: 11590 Telefax: (593-4) 2516976
Guayaquil, Ecuador grosales@cobena.com

Dictamen del auditor independiente

A los accionistas de: Inmobiliaria Bravo Vera Inbrave S.A.

Estados financieros auditados

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de la Compañía Inmobiliaria Bravo Vera Inbrave S.A., que comprende el Balance General al 31 de diciembre del 2010 y 2009, el Estado de Resultados, el Estado de Evolución del Patrimonio y el Estado de Flujo de Efectivo por el año que terminó en esa fecha y un resumen de las políticas importantes de contabilidad y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las normas de contabilidad establecidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos adecuados para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libres de errores significativos, ya sean debido a fraude o error; la selección y aplicación de apropiadas políticas de contabilidad y la elaboración de estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

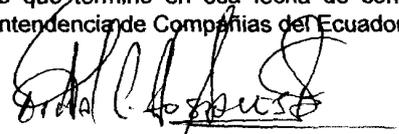
Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con los requerimientos éticos pertinentes y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores significativos.

Una auditoría incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error. Al hacer estas evaluaciones de riesgo, consideramos los controles internos pertinentes a la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad en orden a diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de los principios de contabilidad utilizados y la razonabilidad de las estimaciones contables elaboradas por la Administración, así como evaluar la presentación en conjuntos de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión.

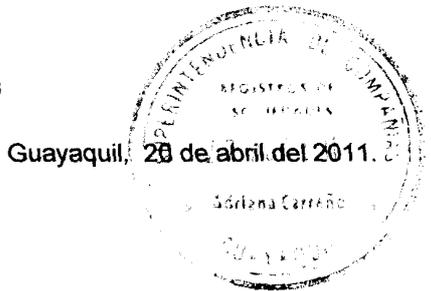
Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Bravo Vera Inbrave S.A. al 31 de diciembre del 2010 y 2009, los resultados de sus operaciones y los cambios en su patrimonio por el período que terminó en esa fecha de conformidad con las normas de contabilidad establecidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.



ING. COM. GINA ROSALES ENRIQUEZ

No. de Registro en la Superintendencia de Compañías: 323
No. de Licencia Profesional: 22.045
RUC Auditor: 0905302659001





INMOBILIARIA BRAVO VERA INBRAVE S.A.

Estado de Situación Financiera

Al 31 de Diciembre del 2010

(Expresado en U.S. Dólares)

Diciembre 31,		2010	2009
	Notas		
Activo Corriente			
Caja - Bancos	(A)	7.481	27.454
Cuentas por Cobrar	(B)	377.488	408.737
Pagos Anticipados	(C)	283.018	240.552
Total Activo Corriente		667.986	676.743
Activo No Corriente			
Propiedad, Maquinaria y Equipos (neto)	(D)	4.032.580	3.950.626
Inversiones a Largo Plazo	(E)	355.185	339.858
Otros Activos No Corrientes	(F)	72.360	881
Total Activo No Corriente		4.460.125	4.291.364
TOTAL ACTIVO		5.128.111	4.968.107
Pasivo Corriente			
Obligaciones Financieras	(G)	13.833	442
Cuentas y Documentos por Pagar	(H)	2.721.826	2.558.427
Impuestos por Pagar	(I)	136	20.049
Obligaciones Patronales	(J)	2.097	8.431
Total Pasivo Corriente		2.737.892	2.587.350
Pasivo No Corriente			
Cuentas por Pagar (Largo Plazo)	(K)	1.339.864	1.339.864
Otros Pasivos No Corrientes	(L)	8.750	-
Total Pasivo No Corriente		1.348.614	1.339.864
TOTAL PASIVO		4.086.505	3.927.214
Patrimonio			
Capital Social	(M)	2.339	2.339
Reservas	(N)	585.560	585.560
Aportes para Futuras Capitalizaciones	(O)	416.550	416.550
Resultados Acumulados		36.445	21.236
Resultado neto del Ejercicio.		712	15.209
TOTAL PATRIMONIO		1.041.606	1.040.893
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		5.128.111	4.968.107

Byrdn Bravo Vera
Gerente General

Gina Campuzano
Contador General

Ver notas a los estados financieros y
políticas de contabilidad significativas

**INMOBILIARIA BRAVO VERA INBRAVE S.A.****Estado de Resultados**

Al 31 de Diciembre del 2010

(Expresado en U.S. Dólares)

Diciembre 31,		2010	2009
	Notas		
<u>Ingresos</u>			
Ingresos netos	(P)	186.885	142.200
Utilidad Bruta		186.885	142.200
<u>Gastos de Operación</u>			
Gasto de Hacienda	(Q)	(17.334)	-
Gastos de Inmuebles	(R)	(134.542)	(69.530)
Gastos Administrativos	(S)	(33.264)	(47.524)
Total Gastos de Operación		(185.140)	(117.054)
Utilidad en Operaciones		1.745	25.146
<u>Otros Ingresos y Egresos</u>			
Otros Ingresos	(T)	1.416	387
Otros Egresos	(U)	(2.448)	(733)
Otros Ingresos/Egresos Netos		(1.033)	(346)
UTILIDAD DEL EJERCICIO		712	24.800


Byron Bravo Vera
Gerente General


Gina Campuzano
Contador General

Ver notas a los estados financieros y políticas de contabilidad significativas



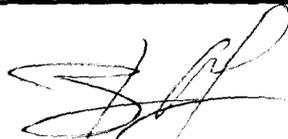
INMOBILIARIA BRAVO VERA INBRAVE S.A.

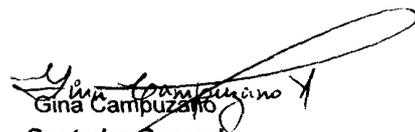
Estado de Evolución de Patrimonio

Al 31 de Diciembre del 2010

(Expresado en U.S. Dólares)

Diciembre 31,	2010	2009
Capital Social:		
Saldo Inicial y Final	2.339	2.339
	2.339	2.339
Aportes para Futura Capitalización		
Saldo Inicial y Final	416.550	416.550
Saldo Final	416.550	416.550
Reserva Legal:		
Saldo Inicial y Final	1.170	1.170
	1.170	1.170
Reserva Facultativa:		
Saldo Inicial y Final	636	636
	636	636
Reserva de Capital		
Saldo Inicial y Final	583.755	583.755
	583.755	583.755
Resultados Acumulados		
Saldo Inicial	21.236	9.387
Utilidad Retenida Ejercicio Anterior	15.209	11.849
Saldo Final	36.445	21.236
Resultado del Ejercicio:		
Utilidad del Ejercicio	712	24.800
15% Participación Trabajadores	-	(3.720)
25% Impuesto a la Renta	-	(5.871)
Saldo Final	712	15.209
Patrimonio Neto de los Accionistas	1.041.606	1.040.893

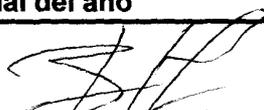

Byron Bravo Vera
Gerente General

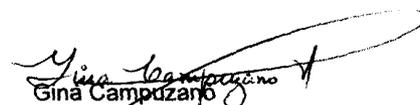

Gina Campuzano
Contador General

Ver notas a los estados financieros y
políticas de contabilidad significativas

INMOBILIARIA BRAVO VERA INBRAVE S.A.
Estado de Flujo de Efectivo
Por el período terminado al 31 de diciembre del 2010
(Expresado en U. S. Dólares)

Año terminado en Diciembre 31,	2010
Flujos de efectivo de actividades de operación:	
Utilidad del ejercicio	712
Ajustes para conciliar la (pérdida) utilidad neta con el efectivo neto provisto por actividades de operación.-	
Depreciación y amortizaciones	50.666
Provisión Cuentas Incobrables	-
Dividendos ganados	-
Cambios netos en activos y pasivos.-	
Aumento (disminución) en cuentas por cobrar	31.249
Aumento (disminución) en inventarios	-
Aumento (disminución) en cuentas por pagar	137.151
Aumento (disminución) en pagos anticipados	(42.466)
Efectivo neto utilizado por actividades de operación	177.313
Flujos de efectivo de actividades de inversión:	
Adiciones (bajas) a propiedad y equipo	(162.208)
Aumento (Disminución) en inversiones a largo plazo	(15.327)
Efectivo neto utilizado por actividades de inversión	(177.536)
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:	
Aumento (disminución) en préstamos bancarios	13.391
(Disminución) aumento de la deuda a largo plazo	8.750
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	22.140
Disminución neta en efectivo y equivalentes de efectivo	21.918
Efectivo y equivalentes de efectivo:	
Saldo al inicio del año	27.454
Saldo al final del año	49.371


 Byron Bravo Vera
 Gerente General


 Gina Campuzano
 Contador General

*Las notas adjuntas son parte Integrante
de los Estados Financieros*

INMOBILIARIA BRAVO VERA INBRAVE S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

Descripción del Negocio La compañía se constituyó en Ecuador, el 09 de enero de 1992, con un Capital Suscrito de Ocho millones cuatrocientos ochenta mil Suces divididos en ochocientos cuarenta y ocho acciones ordinarias y nominativas de diez mil suces cada una. En la Actualidad mantiene un Capital suscrito de Dos mil trescientos treinta y nueve Dólares con veinte centavos.

La empresa es propietaria de varios inmuebles, algunos de las cuales, se arriendan a empresas relacionadas con el grupo del principal accionista. Sus operaciones administrativas se realizan en la Ciudad de Guayaquil y los Inmuebles (Terrenos, Galpones y Haciendas) se encuentran en distintos puntos como: Daule, Samborondón, Nobol, Quito, Babahoyo.

El Entorno del Año 2010 En el año 2010, los resultados (\$712) disminuyeron en el 97% con relación al 2009 (US\$24.800) principalmente por los gastos realizados en el proyecto El Manglero y los costos del proyecto de plantación de sabila (dados de baja por no cumplir con los frutos esperados).

La Residencia de El Manglero fue activada el 2010, aún cuando la Escritura Pública de entrega de obra se suscribió en enero del 2011, razón por la cual, la Depreciación fue diferida.

A partir de noviembre del 2010, Inbrave comenzó la construcción de edificaciones (galpones y oficinas) sobre el terreno ubicado en el Km. 7,5 de la vía Guayaquil-Daule. Este proyecto ha sido financiado por el arrendatario Fibras Nacionales Fibranac S.A.

Base de Presentación Las políticas Contables son los principios, bases, convenciones, reglas y prácticas específicas adoptadas por la Administración de una empresa en la preparación y presentación de los estados financieros.

a) **Preparación de los Estados Financieros**

Los Estados Financieros adjuntos han sido preparados en base a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NECs) y otras disposiciones legales dispuestas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Todas las cifras están presentadas en dólares de EE UU.

b) **Consistencia de Presentación**

La presentación y clasificación de las partidas en los estados financieros, mantienen consistencia con aquellas del período anterior.

INMOBILIARIA BRAVO VERA INBRAVE S.A.
Políticas de Contabilidad Significativas

c) Provisión para Cuentas Incobrables.-

La provisión para incobrables, es del 1% sobre el saldo por cobrar -al final del ejercicio- de los créditos otorgados a clientes durante el año. Durante el año 2010, Inbrave no registró dicha provisión

d) Propiedad, Maquinaria y Equipos.-

Se presentan al costo histórico. El valor del activo fijo y la depreciación acumulada de los ítems vendidos o retirados, se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro. El resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Las erogaciones por mantenimiento y reparación se cargan a gastos al mes siguiente, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan.

El costo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, utilizando las tasas máximas permitidas por la legislación tributaria.

e) Impuesto a la Renta

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% sobre las utilidades gravables, la cual se reduce al 15% sobre las utilidades reinvertidas por el contribuyente.

La empresa no reinvertirá las utilidades del año 2010, por lo cual la tasa del impuesto a la renta a considerar es del 25%.

f) Participación de los trabajadores en las utilidades.-

El 15% de la utilidad anual se reconoce a favor de los trabajadores de conformidad con disposiciones del Código del Trabajo.

g) Aplicación de las NIIF

Para efectos del registro y preparación de estados financieros, la Superintendencia de Compañías califica como PYMES a las personas jurídicas que cumplan las siguientes condiciones (Resolución No.SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.01 del 12-enero-2011):

- a) Activos totales inferiores a cuatro millones de dólares
- b) Registren un valor bruto de ventas anuales inferior a cinco millones de dólares
- c) Tengan menos de 200 trabajadores (Personal Ocupado).

Inmobiliaria Bravo Vera Inbrave S.A.
Políticas de Contabilidad Significativas

Se establece el año 2011, como período de transición.

Inmobiliaria Bravo Vera Inbrave ha superado los activos totales de cuatro millones de dólares, por lo que debe aplicar las normas NIIF completas a partir del año 2012.

INMOBILIARIA BRAVO VERA INBRAVE S.A.**Notas a los Estados Financieros****(Expresadas en U.S. Dólares)****A. Caja - Bancos** El resumen de esta cuenta se detalla a continuación:

Diciembre 31,	2010	2009
Caja Chica	50	50
Banco del Pacífico Cta. Cte. 242755-9	4.030	-
Banco del Austro Cta. Cte. 0409020089	258	27.404
Banco Produbanco Cta. Cte. 02-00609637-5	3.143	-
Total...	7.481	27.454

B. Cuentas por Cobrar El resumen de esta cuenta se detalla de la siguiente manera:

Diciembre 31,		2010	2009
Cientes	(1)	94.413	115.106
Compañías Filiales	(2)	70.000	70.000
Deudores Varios	(3)	213.075	223.631
		377.488	408.737

(1) El saldo por cobrar clientes al 31 de diciembre del 2010, está compuesto de la siguiente manera:

Cliente	2010	2009
Recicladora de Plásticos Reciplásticos	51.020	50.820
Reciclajes Internacionales Recynter S.A.	23.047	38.654
Jucitas S.A.	10.647	25.229
Dinadec S.A.	8.783	-
Fibras Nacionales Fibranac S.A.	743	-
Bravo Baño José	101	403
Electrónica del Pacífico	72	-
Total por cobrar clientes...	94.413	115.106

(2) Préstamo otorgado a Proceplas S.A. el 30 de Marzo del 2007.

(3) Corresponde a valores anticipados a proveedores y por liquidar a los arrendatarios.

		2010	2009
Anticipos a Proveedores	(a)	208.035	218.547
Reembolsos por Cobrar		-	44
Telma Flores Rosado		5.040	5.040
Total...		213.075	223.631

(a) Incluye anticipos a Ofistore por la compra de 4 oficinas y 6 parqueaderos en Trade Building Gran Manzana US\$204.132; anticipo por mejora terreno los Vergeles US\$2.500; Anticipo Varios US\$1.403.

INMOBILIARIA BRAVO VERA INBRAVE S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. Dólares)

- C. Pagos Anticipados** / Corresponde a valores anticipados o retenidos por clientes por Impuesto a la Renta del ejercicio, así como también a créditos tributarios por el IMPUESTO AL VALOR AGREGADO y por Impuesto a la Renta de ejercicios anteriores:

Diciembre 31,	2010	2009
Ret. Fuente del Impto. a la Renta	14.818	11.347
Anticipo de Impuesto a la Renta	11.406	4.783
Crédito Tributario del IVA	227.847	205.734
Crédito Tributario por Imp. a la Renta (1)	28.947	18.688
Total...	283.018	240.552

(1) Corresponde a saldo a favor de Inbrave por impuesto a la renta desde el ejercicio económico 2006.

- D. Propiedad, Maquinaria, y Equipo** / Corresponde al siguiente detalle:

Diciembre 31,	2010	2009
Activo Fijo No Depreciable		
Terrenos (1)	1.989.590	1.947.699
Construcciones en proceso	92.261	1.549.983
Activo Fijo Depreciable:		
Edificios (2)	2.222.599	609.238
Maquinaria y Equipo	6.551	578
Muebles y Enseres	72.544	69.944
Vehículos	65.680	66.618
Herramientas y Accesorios	267	1.776
Equipos de Oficina	2.548	2.548
Equipos de Computación	7.418	6.276
Banco de Transformadores	22.310	22.310
Otros Activos	1.146	1.146
	4.482.915	4.278.116
Depreciación Acumulada	(450.336)	(327.491)
Total...	4.032.580	3.950.626

(1) El listado de los terrenos es el siguiente:

Año	Ciudad	Ubicación Del Terreno	No	Según Libros 2010	Según Avalúos
1997	Quito	Av. Pichincha Parroquia San Blas	(a) 1	51.000	20.477
2002	Nobol	Terreno Rural 1 Z.Artilleria "Rinconada"	(b) 2	15.275	27.424
2002	Nobol	Terreno Rural 2 Z.Artilleria "Rinconada"	(c) 3	15.275	27.424
2003	Nobol	Predio San Fernando P.Piedrahita	(d) 4	115.022	2.746.558
2006	Guayaquil	Lotización Inmaconsa Terreno 1	(e) 5	21.640	25.965
2006	Guayaquil	Lotización Inmaconsa Terreno 2	(f) 6	16.230	19.476
2007	Babahoyo	"La Reforma" Orillas Río Babahoyo	(g) 7	362.415	1.684.526
2007	Guayaquil	Lotización Inmaconsa Terreno 3	(h) 8	159.210	274.500
2007	Guayaquil	Lotización Inmaconsa Terreno 4	(i) 9	17.114	29.520
2007	Guayaquil	Lotización Inmaconsa Terreno 5	(j) 10	8.573	14.789
2007	Guayaquil	Lotización Inmaconsa Terreno 6	(k) 11	15.103	26.040
2008	Samborondó	Lotización El Manglero S. 20	(l) 12	1.150.842	820.049
2010	Guayaquil	Los Vergeles Mz.248 Solar 1,7 y 8	(m) 13	41.891	23.436
				1.989.590	5.716.747

INMOBILIARIA BRAVO VERA INBRAVE S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. Dólares)

(a) Terreno adquirido en el año 1997, (escritura de la Notaría Vigésimo Quinta de Quito), ubicado en las calles Montúfar No 1136 entre Esmeraldas y Oriente, Lote 2, Parroquia San Blas. Superficie de 275,16 metros cuadrados.

Nota: Según el comprobante Predial Urbano del Distrito Metropolitano de Quito, el inmueble incluye una construcción valuada en US\$5.680. La empresa no ha discriminado los valores de terreno y construcción.

(b) Terreno adquirido en el año 2002, (escritura de la Notaría Vigésimo Novena de Guayaquil), de 68,56 has., signado como Terreno Rural No.1, Zona Artillería, (Rinconada) del Cantón Nobol.

(c) Terreno adquirido el año 2002 (escritura de la Notaría Vigésimo Novena de Guayaquil), de 68,56 has., signado como terreno Rural No.2, Zona Artillería (Rinconada) del cantón Nobol.

(d) Incluye: Costo de Adquisición US\$40 mil (según Escritura, Notaría Vigésima Novena de Guayaquil), Gastos Legales y Gastos en el Cercado de la Hacienda. El inmueble, denominado San Fernando, se ubicó en la parroquia Vicente Piedrahita, Cantón Daule (Actualmente Cantón Nobol) con una superficie de 874 hectareas. Según el pago predial, el inmueble está ubicado en la Parroquia Pascuales del Cantón Guayaquil.

(e) Terreno adquirido a Macorcón S.A. (escritura de la Notaría Vigésima Novena del Cantón Guayaquil) en el 2006, solar signado con el No.2-D de la Mz.23 de la lotización Inmaconsa que se encuentra en el Km.9 de la vía Guayaquil-Daule. Area de 1.731 metros cuadrados.

(f) Corresponde al Solar Numero Dos-C de la Manzana número 23 de la Lotización Inmaconsa, ubicado en el Km. 9 de la vía Guayaquil-Daule. Area 1.082 metros cuadrados. Adquirido el 2007 (Notaría 6ta de Guayaquil)

(g) Corresponde a 16,5 Has de terreno adquirido en el 2007 a Filanbanvo en Liquidación (Notaría 30o de Guayaquil). El lote está ubicado al Suroeste del cantón Babahoyo, provincia de los Ríos.

(h) Terreno adquirido el 2007 (escritura de la Notaría del Cantón Samborondón) signado como lote No.1 de la Mz.23 de la lotización Inmaconsa, Km. 9 de la carretera Guayaquil-Daule. Area de 18.300 metros cuadrados.

(i) Terreno adquirido en el año 2007 (Notaría del Cantón Samborondón) , lote signado con el No.2-1, de la Mz.23 de la Lotización Inmaconsa, ubicada en el Km 9 de la carretera Guayaquil-Daule. Area 1.968 metros cuadrados.

INMOBILIARIA BRAVO VERA INBRAVE S.A.**Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en U.S. Dólares)**

(j) Terreno adquirido en el año 2007 (Notaria del Cantón Sanborondom), lote signado con el No.2-2, de la Mz.23 de la Lotización Inmaconsa, ubicada en el Km 9 de la carretera Guayaquil-Daule. Area 985 metros cuadrados.

(k) Terreno adquirido en el año 2007 (Notaria del Cantón Sanborondom), lote signado con el No.5, de la Mz.23 de la Lotización Inmaconsa, ubicada en el Km 9 de la carretera Guayaquil-Daule. Area 1.736 metros cuadrados.

(l) Terreno adquirido el 2008 (Notaria 26 del Cantón Guayaquil), signado como solar 20 de la lotización El Manglero en el Cantón Sanborondom. Area 10.000 mts cuadrados.

(m) Terrenos adquiridos en el 2010 (Escritura de la Notaría Trigésimo Octava de Guayaquil), lotes 1, 7 y 8 de la Manzana 248, sector Cerro Colorado (Los Vergeles). Area : 950, 930 y 910 mts cuadrados respectivamente.

(2) El listado de los edificios es el siguiente:

<u>Año</u>	<u>Ciudad</u>	<u>Ubicación Del Edificio</u>	<u>Según Libros 2010</u>
1999	Guayaquil	Cdla. Adace calle A y tercera	(a) 414.071
2002	Guayaquil	Cdla. Los Samanes Villa 18	(b) 21.182
2000	Guayaquil	Galpones Km. 7 1/2 Vía a Daule	(c) 173.985
2010	Guayaquil	Construcción planta de chatarra de Recynter	218.483
2010	Guayaquil	Residencia El Manglero	(d) 1.394.879
			2.222.599

(a) Incluye Terreno con oficinas y bodegas aportados en 1991 para la Constitución de Inbrave S.A. a los cuales se han adicionado las adecuaciones posteriores. La empresa no ha segregado los valores de

(b) Corresponde a terreno y entrega de Obra de una villa ubicada en el sector Los Samanes, (Guayaquil) adquiridos en el 2002 (Escritura de la Notaría Trigésima Segunda). La empresa no ha segregado los valores de terreno y edificio

(c) Incluye el solar 8 de la Manzana 3 (Escritura Pública de la Notaría Vigésima Octava del Cantón Guayaquil) y galpones y mejoras construidos desde 1992. La empresa no ha discriminado los valores de

(d) Corresponde a los costos de construcción de la Residencia El Manglero (Cantón Sanborondom) desde el 2008. La obra fue entregada en Marzo del 2010, aún cuando, la correspondiente escritura se

INMOBILIARIA BRAVO VERA INBRAVE S.A.**Notas a los Estados Financieros****(Expresadas en U.S. Dólares)**

El movimiento de Propiedad, Maquinaria y Equipo al 31-12-2010 se detalla a continuación:

Costo Histórico:	2010	2009
Saldo Inicial	4.278.816	2.999.952
(+) Aumentos y Adquisiciones	163.146	1.349.441
(-) Bajas y/o ventas	(938)	(70.577)
Neto...	4.441.024	4.278.816

Depreciación Acumulada (-):	2010	2009
Saldo Inicial	327.491	281.265
(+) Gastos del ejercicio	126.114	47.132
(-) Bajas y Ajustes	(3.269)	(907)
Neto...	450.336	327.491

E. Inversiones a Largo Plazo

Corresponde a los costos acumulados en el desarrollo de plantaciones e inversión en ganado en los terrenos ubicados en el cantón Nobol:

Diciembre 31,	2010	2009
Proyecto Teca Hacienda Nobol	218.556	222.927
Proyecto Teca Hacienda San Fernando	95.925	79.214
Proyecto Caña Finca Montalvo	4.964	4.964
Proyecto Teca Finca Montalvo	21.852	18.580
Proyecto Frutales	1.200	1.200
Proyecto Ganado Hacienda San Fernando	12.688	12.973
Total...	355.185	339.858

F. Otros Activos No Corrientes

Corresponde a los siguientes pagos Diferidos:

Diciembre 31,	2010	2009
Seguros Anticipados	529	808
Depósitos en Garantía	73	73
Activos Diferidos (depreciaciones no aplicadas)	71.758	-
Total...	72.360	881

G. Obligaciones Financieras

Corresponde a los siguientes pagos Diferidos:

Diciembre 31,	2010	2009
Sobregiros Bancarios	-	442
Préstamo Produbanco	13.833	-
Total...	13.833	442

INMOBILIARIA BRAVO VERA INBRAVE S.A.**Notas a los Estados Financieros****(Expresadas en U.S. Dólares)****H. Cuentas y Documentos por Pagar**

Corresponde a :

Diciembre 31,		2010	2009
Clientes y Proveedores	(1)	357.058	280.828
Relacionadas	(2)	5.000	5.566
Accionistas	(3)	2.356.110	2.272.033
Otras Cuentas por Pagar		3.658	-
Total...		2.721.826	2.558.427

(1) El detalle de clientes y proveedores es el siguiente

Proveedores	2010	2009
Reciclajes Internacionales Recynter S.A.	242.516	242.832
Fibras Nacionales	103.333	-
Arq. Andrés Barreto: Trabajos Terreno Vergeles	6.038	6.038
Victor Manjares	-	19.672
José Jarrín Vásquez	-	6.880
Varios	5.171	5.406
Total por cobrar clientes...	357.058	280.828

(2) Préstamo de Bistoka pendiente de pago desde el año 2006 por US\$2.500; Gastos del giro del negocio pagados por Fibras Nacionales US\$2.500.**(3)** Préstamos realizados principalmente para cubrir el Proyecto de la Obra El Manglero y para solventar pagos de la Inmobiliaria.**I. Impuestos por Pagar**

Corresponde a obligaciones tributarias a diciembre de cada año, que se liquidan en el ejercicio económico posterior:

Diciembre 31,	2010	2009
25% Impuesto a la Renta	-	5.871
Retenciones en la Fuente por Imp. A la Renta	64	4.399
Retenciones de Impuesto al Valor Agregado	72	9.779
Total...	136	20.049

J. Obligaciones Patronales

Corresponde a las Obligaciones Pendientes de Pago:

Diciembre 31,	2010	2009
Aportes al IESS	378	172
Beneficios Sociales	1.719	8.259
Total...	2.097	8.431

INMOBILIARIA BRAVO VERA INBRAVE S.A.**Notas a los Estados Financieros****(Expresadas en U.S. Dólares)**

K. Pasivo a Largo Plazo	Corresponde a las obligaciones pendientes de pago a largo plazo:		
	Diciembre 31,	2010	2009
	Ing. Mario Bravo Baño	1.339.864	1.339.864
	Total...	1.339.864	1.339.864

L. Otros Pasivos No Corrientes	Corresponde a las Obligaciones Pendientes de Pago:		
	Diciembre 31,	2010	2009
	Garantía de Inmuebles Arrendados (1)	8.750	-
	Total...	8.750	-

(1) Corresponde a la garantía por dos meses del inmueble ubicado en Babahoyo Km.5.5.

M. Capital	El capital está constituido por 5.848 acciones ordinarias y nominativas con valor de \$0.40 cada una, distribuidas entre 2 accionistas: Universalmil S.A. con 5.788 acciones y Byron Bravo con 60 acciones.		
-------------------	---	--	--

N. Reserva Legal	La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de su utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que esta alcance como mínimo el 50% de capital suscrito y pagado: Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.		
-------------------------	---	--	--

O. Aporte de Accionistas	El resumen de esta cuenta se detalla de la siguiente manera:		
	Diciembre 31,	2010	2009
	Ing. Bravo Vera Byron	86.400	86.400
	Diany S.A.	330.150	330.150
Total...	416.550	416.550	

Nota: Los Valores Aportados por los socios se destinaron al financiamiento de la compra y mejoramiento de Inmuebles. No se han establecido intereses y plazos de estos créditos.

P. Ingresos Netos	El resumen de esta cuenta se detalla de la siguiente manera:		
	Diciembre 31,	2010	2009
	Arriendos de Inmuebles (1)	185.385	142.200
	Otros Ingresos (ganado)	1.500	-
Total...	186.885	142.200	

INMOBILIARIA BRAVO VERA INBRAVE S.A.**Notas a los Estados Financieros****(Expresadas en U.S. Dólares)****(1) Año 2010:** El detalle es el siguiente:

Cliente	Ubicación Inmueble Arrendado	2010
Reciplásticos	Babahoyo: Terreno Galpón "La Reforma" (165 mts)	36.000
Recynter S.A.	Guayaquil: Km 9 1/2 vía Daule (25.802 mts)	36.000
José Bravo Baño	Quito: Montufar entre Esmeralda y Oriente	360
Fibras Nacionales	Guayaquil: km 7 1/2 Vía Daule	38.400
Fibras Nacionales	Guayaquil: Cdla. Adace	30.000
Dinadec	Babahoyo: Galpón Km 5.5	44.625
Total...		185.385

Q. Gasto de Hacienda

Incluye pagos por adecuaciones, predios y mantenimiento de Inmuebles:

Diciembre 31,	2010	2009
Cultivos de Sabila	14.278	-
Costo Ganadería	3.056	-
Total...	17.334	-

R. Gastos de Inmuebles

Incluye pagos por adecuaciones, predios y mantenimiento de Inmuebles:

Diciembre 31,	2010	2009
Bodega Juan Tanca Marengo	23.911	21.217
Bodega Km 7 1/2 vía Daule	11.142	12.987
Bodega Centro Av. Pichincha y Esmeralda	-	452
Terreno Sector Petrillo	6.967	5.123
Inmueble Samanes	1.095	1.089
Alborada Quinta Etapa	-	135
Terreno Los Lagos	-	1.121
Galpón Babahoyo	8.212	2.492
Terreno chatarra (Jucitas)	15.428	1.006
Residencia El Manglero	67.787	23.909
Total...	134.542	69.530

S. Gastos Administrativos

Corresponde a los Gastos relacionados con la dirección y control de Inbrave:

Diciembre 31,	2010	2009
Remuneraciones y Beneficios	12.823	11.711
Gastos Generales	17.532	18.310
Depreciaciones y Amortizaciones	2.297	14.756
Mantenimiento Vehiculos	612	2.747
Total...	33.264	47.524

T. Otros Ingresos

El resumen de esta cuenta se detalla de la siguiente manera:

Diciembre 31,	2010	2009
Utilidad en Venta de Activos Fijos	179	-
Mantenimiento e Instalaciones	1.237	387
Total...	1.416	387

INMOBILIARIA BRAVO VERA INBRAVE S.A.**Notas a los Estados Financieros****(Expresadas en U.S. Dólares)**

U. Otros Egresos El resumen de esta cuenta se detalla de la siguiente manera:

Diciembre 31,	2010	2009
Intereses y comisiones Bancarias	2.255	-
Otros	194	733
Total...	2.448	733

V. Transacciones con partes relacionadas Los saldos de las transacciones efectuadas con partes relacionadas, al 31 de diciembre de 2010 y 2009 son las siguientes:

Cuentas por Cobrar Relacionados	2010	2009
Recicladora de Plásticos Reciplásticos	51.020	50.820
Reciclajes Internacionales Recynter S.A.	23.047	38.654
Jucitas S.A.	10.647	25.229
Fibras Nacionales Fibranac S.A.	743	-
Electrónica del Pacífico	72	-
Proceplas	70.000	70.000
José Bravo Baño	101	403
	155.630	185.106

Cuentas por Pagar Relacionados	2010	2009
Reciclajes Internacionales Recynter S.A.	242.516	316
Ing. Mario Bravo	3.695.973	3.611.896
Bistroka S.A.	2.500	2.500
Fibras Nacionales Fibranac S.A.	107.702	3.066
	4.048.691	3.617.779

W. Eventos Subsecuentes 1) Durante el 2011, Inmobiliaria Bravo Vera Inbrave S.A. debe verificar los ajustes y efectos de las principales partidas para la adopción e implementación de las NIIF completas.