67248

INMOBILIARIA BRAVO VERA INBRAVE S.A.

Año terminado en diciembre 31 de 2008

CONTENIDO **PÁG.**

Informe de los Auditores Independientes 1

Estados Financieros

Balance General 2

Estado de Resultados 3

Estado de Evolución del Patrimonio 4

Políticas de Contabilidad Significativas 5

Notas a los Estados Financieros 6

Abreviatura utilizada:

U.S.	dólares estadounidenses

Ing. Gina Rosales Enríquez
Chile 303 y Luque Edif. Torre Azul, Mezanine oficina 213
Teléfonos: 04 2516976

Guayaquil, 22 de junio de 2009

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
Ciudad.

De mis consideraciones:

Adjunto sírvase encontrar Informe de Auditoría Externa de la compañía **INMOBILIARIA BRAVO VERA INBRAVE S.A.,** con Expediente No. 67248, por el año Terminado al 31 de diciembre de 2008.

Atentamente,

ING. GINA ROSLES ENRIQUEZ
Auditor Independiente
SC-RNAE-2 No. 323

c.c.: file

Cobeña & Asociados
Consultores Independientes

Chile 303 y Luque
Edificio Torre Azul, Oficina 213
P.O. Box: 11590
Guayaquil, Ecuador

Telefax: (593-4) 2516976
www.cobena.com

Informe de los Auditores Independientes

A los accionistas de INMOBILIARIA BRAVO VERA INBRAVE S.A.:

Hemos auditado el Balance General de INMOBILIARIA BRAVO VERA INBRAVE S.A. al 31 de diciembre de 2008 y los correspondientes Estados de Resultados y de Evolución del Patrimonio por el año terminado en esa fecha, los mismos que son responsabilidad de la administración de la compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre tales Estados Financieros basados en nuestra auditoría.

Nuestra revisión fue efectuada de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Auditoría, las mismas que requieren que nuestro trabajo sea planificado y realizado para obtener certeza razonable que los Estados Financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los Estados Financieros, de la evaluación de las normas de contabilidad utilizadas y de las estimaciones importantes hechas por la administración, así como una evaluación general de la presentación de los Estados Financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinion, los Estados Financieros adjuntos, presentan razonablemente la situación financiera de INMOBILIARIA BRAVO VERA INBRAVE S.A., al 31 de diciembre del 2008, los resultados de sus operaciones y la evolución del Patrimonio por el año terminado en dicha fecha, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y prácticas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2008, se emite por separado.

ING. COM.GINA ROSALES ENRIQUEZ
AUDITOR, SC-RNAE-2 No. 323

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
REGISTROS DE
22 JUN 2009
Roddy Constante
GUAYAQUIL

Guayaquil, 19 de Mayo del 2009

INMOBILIARIA BRAVO VERA INBRAVE S.A.

BALANCE GENERAL

(Expresado en U.S. Dólares)

Diciembre 31,	Notas	2008	2007
Activo Corriente			
Caja - Bancos	(A)	58.448	270.803
Cuentas por Cobrar	(B)	232.368	114.664
Pagos Anticipados	(C)	82.491	28.389
Total Activo Corriente		**373.307**	**413.856**
Propiedad, Maquinaria y Equipos (neto)	(D)	2.717.987	1.480.603
Inversiones a Largo Plazo	(E)	279.496	231.574
Otros Activos No Corrientes	(F)	50.701	50.458
Total Activo No Corriente		**3.048.184**	**1.762.635**
TOTAL ACTIVO		***3.421.490***	***2.176.492***
Pasivo Corriente			
Cuentas y Documentos por Pagar	(G)	990.804	228.855
Impuestos por Pagar	(H)	2.463	72
Total Pasivo Corriente		**993.267**	**228.928**
Cuentas por Pagar (Largo Plazo)	(I)	1.390.000	1.350.000
Total Pasivo No Corriente		**1.390.000**	**1.350.000**
TOTAL PASIVO		***2.383.267***	***1.578.928***
Patrimonio			
Capital Social	(J)	2.339	2.339
Reservas	(K)	585.560	585.560
Aportes para Futuras Capitalizaciones	(L)	416.550	0
Resultados Acumulados		9.387	8.551
Resultado del Ejercicio		24.387	1.114
TOTAL PATRIMONIO		**1.038.223**	**597.564**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		***3.421.490***	***2.176.492***

Byrón 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

(Expresado en U.S. Dólares)

Diciembre 31,	Notas	2.008	2007
Ventas y Costos			
Ventas Netas	(M)	398.478	115.391
Costo de Ventas	(N)	-220.000	-
Utilidad Bruta		**178.478**	**115.391**
Gastos de Operación			
Gastos de Inmuebles		(61.148)	(52.077)
Gastos Administrativos		(100.367)	(65.084)
Total Gastos de Operación		**(161.516)**	**(117.162)**
Utilidad en Operaciones		**16.962**	**(1.770)**
Otros Ingresos y Egresos			
Otros Egresos		(6.177)	(1.184)
Otros Ingresos		13.602	4.069
Otros Ingresos/Egresos Netos		**7.425**	**2.885**
UTILIDAD DEL EJERCICIO		**24.387**	**1.114**

Byrón 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 DEL PATRIMONIO

(Expresado en U.S. Dólares)

Año terminado en Diciembre 31,	**2.008**	**2.007**
Capital Social:		
Saldo Inicial y Final	2.339	2.339
	2.339	**2.339**
Aportes para Futura Capitalización		
Saldo Inicial	0	0
Aportes de Accionistas	416.550	0
Saldo Final	**416.550**	**0**
Reserva Legal:		
Saldo Inicial	339	339
Ajustes (Apropiación Reserva Facultativa)	830	0
	1.170	**339**
Reserva Facultativa:		
Saldo Inicial	1.466	1.466
Ajustes (Transferencia a Reserva Legal)	-830	0
	636	**1.466**
Reserva de Capital		
Saldo Inicial y Final	583.755	583.755
	583.755	**583.755**
Resultados Acumulados		
Saldo Inicial	8.551	5.130
Utilidad Retenida Ejercicio Anterior	836	3.421
Saldo Final	**9.387**	**8.551**
Resultado del Ejercicio:		
Utilidad del Ejercicio	24.387	1.114
Saldo Final	**24.387**	**1.114**
Patrimonio Neto de los Accionistas	**1.038.223**	**597.564**

Byrón Bravo Vera
Gerente General

Gina Campuzano
Contador General

Ver notas a los estados financieros y políticas de contabilidad significativas

Descripción de la Empresa y el Negocio

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

La empresa es tenedora de varias propiedades inmuebles, algunas 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 2008

Las Ventas del 2008 (US$398 mil) aumentaron en un 71%, con relación al año anterior (US$115 mil). Los resultados (US$25 mil) se incrementaron en un 96% con relación al 2007 (US$1 mil). La venta del Terreno "I" (Urbanización Los Lagos-Sanborondon) generó ingresos extraordinarios.

Durante el año 2008, la Empresa realizó desembolsos significativos (compra del Terreno "El Manglero" en Samborondon; inversiones en sembríos de Teca, Caña, frutales y adquisición de Ganado para las Haciendas San Fernando, Nobol y Finca Montalvo) financiados por aportes del accionista principal.

Base de Presentación

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

a) <u>Propiedad, Maquinaria y Equipos.-</u>

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

El costo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada.

b) <u>Impuesto a la Renta</u>

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables.

A. Caja - Bancos

El resumen de esta cuenta se detalla a continuación:

Diciembre 31,		**2008**	**2007**
Caja Chica		50	50
Banco del Pacífico		38.398	270.753
Banco del Austro	**(1)**	20.000	0
Total...		**58.448**	**270.803**

(1) AÑO 2008: Cuenta Aperturada el 24 de Diciembre del 2008 para el manejo de los Egresos relacionados con el Proyecto "El Manglero"

B. Cuentas por Cobrar

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

Diciembre 31,		**2008**	**2007**
Clientes	**(1)**	60.032	42.925
Compañías Filiales	**(2)**	70.000	70.000
Deudores Varios	**(3)**	102.336	1.739
		232.368	**114.664**

(1) Corresponde a saldos por arriendos a clientes al 31-dic-08.

Cliente	**2008**	**2007**
Fibras Nacionales Fibranac S.A.	6.113	1.207
Reciclajes Internacionales Recynter S.A.	4.419	40.345
Jucitas S.A.	26.161	0
Plásticos Bravo Baño	0	349
Recicladora de Plásticos Reciplásticos	18.300	0
Maxicorporation S.A.	0	24
Flores De Valgas Rosado	5.040	0
José Bravo Baño	0	1.000
Total por cobrar clientes...	**60.032**	**42.925**

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

(3) AÑO 2008: Corresponde principalmente a las Cuotas Anticipadas por la Compra de 4 Oficinas y 6 Parqueaderos en Trade Building ($68.070), gastos proyecto El Manglero ($18.000), mejoras en terreno Los Vergeles ($11.500).

C. Pagos Anticipados

Corresponde a valores anticipados o retenidos por clientes por Impuesto a la Renta del ejercicio, así como tambièn a créditos tributarios por el IMPUESTO AL VALOR AGREGADO y por Impuesto a la Renta de ejercicios anteriores:

Diciembre 31,	**2008**	**2007**
Ret.Fuente del Impto.a la Renta	11.994	7.909
Anticipo de Impuesto a la Renta	2.510	0
Crédito Tributario del IVA	54.923	15.047
Crédito Tributario por Impuesto a la Renta	13.063	5.432
Total...	**82.491**	**28.389**

D. Propiedad, Maquinaria, y Equipo

Corresponde al siguiente detalle:

Diciembre 31,		**2008**	**2007**
Activo Fijo No Depreciable			
Terrenos	**(1)**	1.996.699	1.032.694
Construcciones en Proceso		314.215	0
Activo Fijo Depreciable:			
Edificios		609.238	609.238
Mobiliarios y Equipos de Oficina		578	578
Vehículos		55.800	65.956
Otros Activos		22.723	22.709
		2.999.252	1.731.175
Depreciación Acumulada		**(281.265)**	**(250.571)**
Total...		**2.717.987**	**1.480.603**

(1) ANO 2008: El listado de los terrenos es el siguiente:

Año	**Ciudad**	**Ubicación Del Terreno**		**Valoración**
1996	Guayaquil	Ciudadela la Alborada Quinta etapa		50.000
1997	Quito	Av. Pichincha Parroquia San Blas		50.000
2002	Nobol	Terreno Rural 1 Z.Artilleria "Rinconada"		15.275
2002	Nobol	Terreno Rural 2 Z.Artilleria "Rinconada"		15.275
2003	Daule	Predio San Fernando P.Piedrahita	**(a)**	115.022
2006	Guayaquil	Lotización Inmaconsa Terreno 1		21.640
2007	*Babahoyo*	*"La Reforma" Orillas Río Babahoyo*	**(b)**	378.645
2007	Guayaquil	Lotización Inmaconsa Terreno 2		159.210
2007	Guayaquil	Lotización Inmaconsa Terreno 3		17.114
2007	Guayaquil	Lotización Inmaconsa Terreno 4		8.573
2007	Guayaquil	Lotización Inmaconsa Terreno 5		15.103
2008	Samborondór	Lotización El Manglero S. 20	**(c)**	*1.150.842*
				1.996.699

(a) Incluye: Costo de Adquisición US$40 mil (según Escritura, Notaría Vigésima Novena de Guayaquil), Gastos Legales y Gastos en el Cercado de la Hacienda.

(b) Corresponde al Costo equivalente de 16,5a Has. US$179 mil y Gastos de Abogados por la Legalización del Terreno.

(c) Corresponde al Costo de Adquisición US$1'140 mil y Gastos de Alcabalas e Impuestos Prediales.

El movimiento de Propiedad, Maquinaria y Equipo al 31-dic-08 se detalla a continuación:

Costo Histórico:		**2008**	**2007**
Saldo Inicial		1.731.175	1.014.127
(+) Adquisiciones	**(1)**	1.505.154	950.289
(-) Bajas y/o ventas		(237.077)	(233.241)
Neto...		**2.999.252**	**1.731.175**

(1) AÑO 2008: Corresponde a: US$1'184.004 de Terrenos; US$314.215 de Construcciones en Proceso; US$6.800 de Vehículos y US$135 de Otros Activos.

Depreciación Acumulada (-):	**2008**	**2007**
Saldo Inicial	250.571	205.637
(+) Gastos	44.380	44.934
(-) Bajas	(13.686)	
Neto...	**281.265**	**250.571**
	0	0

E. Inversiones a Largo Plazo

Corresponde a los Costos Acumulados en el desarrollo de plantaciones e inversión en ganado:

Diciembre 31,	**2008**	**2007**
Proyecto Teca Hacienda Nobol	206.924	186.537
Proyecto Teca Hacienda San Fernando	39.904	26.505
Proyecto Caña Finca Montalvo	4.964	4.964
Proyecto Teca Finca Montalvo	16.333	13.568
Proyecto Frutales	1.200	0
Proyecto Ganado Hacienda San Fernando	10.172	0
Total...	**279.496**	**231.574**

F. Otros Activos

Corresponde a los siguientes pagos Diferidos:

Diciembre 31,		**2008**	**2007**
Seguros Anticipados		565	321
Adecuaciones y Mejoras	**(1)**	50.136	50.136
Total...		**50.701**	**50.458**

(1) Corresponde al Pago de materiales utilizados en la Construcción del Terreno Los Vergeles Propiedad de Mario Bravo.

G. Cuentas y Documentos por Pagar

Corresponde a :

Diciembre 31,		**2008**	**2007**
Proveedores	**(1)**	254.083	2.915
Cuentas por Pagar Relacionadas	**(2)**	2.500	28.060
Otras Cuentas por Pagar	**(3)**	734.221	197.880
Total...		**990.804**	**228.855**

(1) AÑO 2008: El detalle de proveedores es el siguiente:

Nombre	
Recynter: Por estructuras metálicas y varios	242.516
Arq. Andrés Barreto: Trabajos Terreno Vergeles	6.038
Varios	5.530
Total por Pagar Proveedores...	**254.083**

(2) **AÑO 2008**: Préstamo a Bistroka pendiente de pago desde el año 2006.

(3) Préstamos de Ing. Mario Bravo. Durante el año 2008 los préstamos se destinaron a cubrir los Gastos Relacionados al Proyecto Manglero

H. Impuestos por Pagar

Corresponde a obligaciones tributarias a diciembre-2008, que se liquidan en el ejercicio económico posterior:

Diciembre 31,	**2008**	**2007**
Retenciones en la Fuente por Imp. A la Renta	1.079	38
Retenciones de Impuesto al Valor Agregado	1.384	34
Total...	**2.463**	**72**

I. Pasivo a Largo Plazo

Corresponde a las Obligaciones Pendientes de Pago a Largo Plazo:

Diciembre 31,	**2008**	**2007**
Ing. Mario Bravo Baño	*1.390.000*	*1.350.000*
Total...	**1.390.000**	**1.350.000**

J. Capital

El capital está constituido por 5.848 acciones ordinarias y nominativas con valor de $0.40 cada una, distribuidas entre 2 accionistas: Starlight Trading con 5.788 acciones y Byron Bravo con 60 acciones.

K. Reserva

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.

L. Aporte de Accionistas

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

Diciembre 31,	**2008**	**2007**
Starlight Trading Ltd.	330.150	0
Ing. Bravo Vera Byron	86.400	0
Total...	**416.550**	**0**

Nota: Los Valores Aportados por los socios se destinaron al Financiamiento de la Compra del Inmueble el Manglero. No nos pudimos satisfacer de Actas de Directorio que respalden el Objetivo de Dichos Aportes.

M. Ventas Netas

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

Diciembre 31,		2008	2007
Arriendos de Inmuebles		148.478	115.391
Venta de Inmuebles	**(1)**	250.000	0
Total...		**398.478**	**115.391**

(1) Venta del Inmueble signado con la Letra "I", Urbanización Los Lagos en Samborondon, (Notaria Trigésimo del Cantón Guayaquil) a favor de Maquinarias y Vehículos S.A. Mavesa.

N. Costo de Ventas

Corresponde a:

Diciembre 31,		2008	2007
Costo de Venta Terreno U. Los Lagos	**(1)**	220.000	0
Total...		**220.000**	**0**

(1) Incluye Costo de Adquisición (US$144mil) según Escritura del Dr. Fidel Insuaste Gómez del Cantón Samborondón y Desembolsos por Mejoras y Adecuaciones.

O. Transacciones con partes relacionadas

En adición a las notas **B, G** los saldos de las transacciones efectuadas con partes relacionadas, al 31 de diciembre de 2008 son las siguientes:

Ingresos Obtenidos de Compañías Relacionadas	2008
Fibras Nacionales Fibranac S.A.	68.400
Reciclajes Internacionales Recynter S.A.	4.420
Jucitas S.A.	36.000
Recicladora de Plásticos Reciplásticos	36.000
José Bravo Baño	210
Maxicorporation S.A.	600
Plásticos Bravo Baño Plásticos	2.688
	148.318

Adquisiciones con Compañías Relacionadas	2008
Reciclajes Internacionales Recynter S.A.	218.483
	218.483

Cuentas por Cobrar Clientes Relacionados	2008
Fibras Nacionales Fibranac S.A.	6.113
Reciclajes Internacionales Recynter S.A.	4.419
Jucitas S.A.	26.161
Recicladora de Plásticos Reciplásticos	18.300
Flores De Valgas Rosado	5.040
	60.032

Cuentas por Pagar Proveedores Relacionado:	2008
Recynter	242.516
	242.516