

Jaime Murillo Posada  
R.N.A.E. No.473 Auditor Externo

Guayaquil – Ecuador

#74170  
Nº 289  
↙

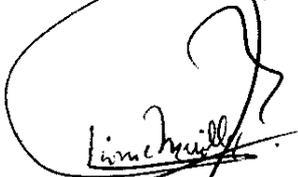
Guayaquil, 27 de Abril del 2010

Señores  
**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS**  
Ciudad

Adjunto a continuación informe de auditoria de COMPAÑIA  
INMOBILIARIA LEON BRAVO S.A.(COINLEBRA) expediente  
No. 74170 correspondiente al periodo 2009.

Agradezco anticipadamente la atención prestada a la  
presente.

Atentamente,



**JAIME MURILLO P.**  
**R.N.A.E. No. 473**

74170

**COMPAÑIA INMOBILIARIA LEON BRAVO S. A.  
(COINLEBRA)**

Estados financieros al 31 de diciembre del 2009  
e informe del auditor independiente



*Registros  
2010-05-20  
C.*

**COMPAÑIA INMOBILIARIA LEON BRAVO S. A.  
(COINLEBRA)**

Estados financieros al 31 de diciembre del 2009  
e informe del auditor independiente

**Contenido**

**Informe de los auditores independientes**

**Estados financieros**

Balance general  
Estado de resultados  
Estado de patrimonio de los accionistas  
Estado de flujo de efectivo  
Notas a los estados financieros



## INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de  
**COMPAÑÍA INMOBILIARIA LEON BRAVO S. A. (COINLEBRA)**

He auditado el balance general adjunto de **COMPAÑÍA INMOBILIARIA LEON BRAVO S.A. (COINLEBRA)** al 31 de Diciembre del 2009, y el correspondiente estado de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados en base a mi auditoría.

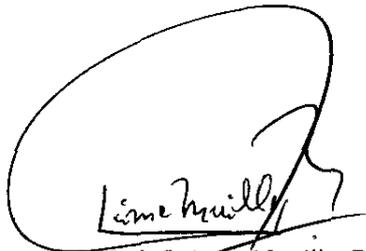
La auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Considero que la auditoría provee una base razonable para mi opinión.

En mi opinión los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **COMPAÑÍA INMOBILIARIA LEON BRAVO S.A. (COINLEBRA)** al 31 de Diciembre del 2009, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.



Informe de los auditores independientes (continuación)

La Compañía prepara sus estados financieros en base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales podrían diferir en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Contabilidad. Por lo tanto, los estados financieros adjuntos no tienen como propósito presentar la posición financiera, resultados de operación y flujos de caja de **COMPAÑÍA INMOBILIARIA LEON BRAVO S.A. (COINLEBRA)** de conformidad con principios de contabilidad y prácticas generalmente aceptadas en países y jurisdicciones diferentes a los de la República del Ecuador.



C.P.A. Jaime Murillo P.  
SC-RNAE No. 473

Guayaquil, Ecuador  
26 de Abril del 2010



**COMPAÑIA INMOBILIARIA LEON BRAVO S. A.  
(COINLEBRA)**

Balance general  
Al 31 de diciembre del 2009  
Expresado en U.S.dòlares

	Nota	2009
<b>Activo</b>		
<b>Activo corriente:</b>		
Caja y Bancos		229,087,55
Impuestos anticipados	4	31,736,33
<b>Total activo corriente</b>		<b>260,823,88</b>
<b>Propiedades, planta y equipo, neto</b>	<b>5</b>	5,145,111,51
Activos Diferidos		96,825,73
<b>Total activo</b>		<b><u>5,502,761,12</u></b>
<b>Pasivo y patrimonio de los accionistas</b>		
<b>Pasivo corriente:</b>		
Obligaciones Financieras	6	335,187,29
Cuentas por pagar	7	290,713,15
Anticipos de clientes		10,600,00
<b>Total pasivo corriente</b>		<b><u>636,500,44</u></b>
<b>Largo Plazo:</b>		
Accionistas	8	368,095,00
<b>Patrimonio de los accionistas:</b>		
Capital social	9	10,000,00
Reservas de capital	10	6,443,28
Reserva Legal	11	35,037,58
Reserva Facultativa		17,517,32
Reserva por valuación	12	4,164,878,74
Resultados acumulados		63,322,98
Utilidad del ejercicio		200,965,78
<b>Total patrimonio de los accionistas</b>		<b>4,498,165,68</b>
<b>Total pasivo y patrimonio de los accionistas</b>		<b><u>5,502,761,12</u></b>

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

## **COMPAÑIA INMOBILIARIA LEON BRAVO S. A. (COINLEBRA)**

Estado de resultados  
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2009  
Expresado en U.S.dòlares

	<b>Nota</b>	<b>2009</b>
<b>Ingresos por Rentas</b>		1,256,605,12
Gastos Operacionales		810,611,62
Gastos Financieros		52,215,51
Utilidad antes de participación a Trabajadores		393,777,99
15% participación a trabajadores		59,066,70
25% Impuesto a la Renta		83,677,82
<b>Utilidad neta</b>		<b>251,033,47</b>

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

**Compañía Inmobiliaria Leon Bravo S. A. (COINLEBA)**

Estados de patrimonio de los accionistas  
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2009  
Expresados en Dólares de E.U.A.

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Reserva Facultativa</u>	<u>Reserva de Capital</u>	<u>Reserva por Valuación</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Saldo</u>
Saldo al 01 de Enero del 2009	10.000,00	9.934,23	4.965,65	6.443,28	4.164.878,74	63.322,98	4.259.544,88
Utilidad del Ejercicio						251.033,47	251.033,47
Aumento de capital según Acta de Accionistas							
Apropiación de Reservas según Junta de Accionistas		25.103,35	12.551,67			-37.655,02	-
Ajuste por Gastos no deducibles						-12.412,67	-12.412,67
<b>Saldo al 31 de Diciembre del 2009</b>	<b>10.000,00</b>	<b>35.037,58</b>	<b>17.517,32</b>	<b>6.443,28</b>	<b>4.164.878,74</b>	<b>264.288,76</b>	<b>4.498.165,68</b>

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

**COMPAÑIA INMOBILIARIA LEON BRAVO S. A.  
(COINLEBRA)**

Estado de flujos de efectivo  
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2009  
Expresado en U.S.dòlares

	<u>2009</u>
<b>Flujo de efectivo de actividades de operaci3n:</b>	
Utilidad neta	134,003,08
<b>Ajustes para conciliar la p3rdida neta con el efectivo neto utilizado en actividades de operaci3n-</b>	
Depreciaci3n	282,312,87
Compensacion de Perdidas	66,962,70
Variacion de Reservas	37,655,02
<b>Cambios netos en activos y pasivos-</b>	
Disminuci3n en cuentas por cobrar	73,528,06
Aumento en Activos Diferidos	(91,263,23)
Aumento en Otros Activos	(1,800,38)
Impuesto a la Renta	74,674,32
Aumento Gastos Acumulados por Pagar	39,569,97
Disminucion de Garantía de Clientes	(700,00)
Disminucion en Proveedores	(1,396,22)
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de operaci3n</b>	<b>613,546,19</b>
<b>Flujo de efectivo de actividades de inversi3n:</b>	
Adiciones a maquinaria y equipo	(37,709,41)
<b>Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:</b>	
Disminuci3n de Prestamos Bancarios	(365,195,93)
<b>Aumento (disminuci3n) neto en efectivo en caja y bancos</b>	<b>210,640,85</b>
<b>Efectivo en caja y bancos :</b>	
Salido al inicio del a3o	18,446,70
Saldo al final del a3o	<b>229,087,55</b>

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

# **COMPAÑIA INMOBILIARIA LEON BRAVO S. A. (COINLEBRA)**

## **Notas a los estados financieros**

Al 31 de diciembre del 2009

Expresadas en U.S.dòlares

### **1. Operaciones**

Compañía Inmobiliaria León Bravo S.A. (Coinlebra) está constituida en Ecuador desde el 1 de febrero de 1996 y su actividad principal es la compra, venta, alquiler bienes inmuebles propios o alquilados bajo el régimen de propiedad horizontal pudiendo tomar para la venta y comercialización operaciones inmobiliarias de terceras personas y la construcción de viviendas, centros comerciales y condominios y en general toda clase de edificios para residencia de seres humanos.

### **2. Entorno económico**

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares como resultado del proceso de dolarización de la economía a través del cual el Gobierno Ecuatoriano fijó como moneda de curso legal del país, el dólar de los Estados Unidos de América.

### **3. Resumen de principales políticas de contabilidad**

Las políticas contables de la Compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales requieren que la Administración realice ciertas estimaciones, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones estuvieron basadas en la mejor utilización de la información disponible al momento, las cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las principales políticas de contabilidad son las siguientes:

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

**(a) Caja y equivalentes**

Representan efectivo disponible y saldos en bancos locales..

**(b) Propiedades y equipo**

Están registradas al costo más los ajustes originados por la aplicación de la NEC-17 . Las depreciaciones se cargan a los resultados del año y se calculan bajo el método de línea recta y las tasas de depreciación están basadas en la vida probable de los bienes de acuerdo a los siguientes porcentajes anuales:

<b>Activos</b>	<b>Tasas</b>
Edificios	5%
Maquinarias y Equipos	10%
Muebles y Equipos de Oficina	10%
Vehículos	20%
Herramientas	10%
Equipos de computación	33%

**(c) Participación de empleados en las utilidades**

La compañía debe registrar el 15% de las utilidades antes de impuesto a la renta según el código de trabajo.

**(d) Impuesto a la renta**

El impuesto a la renta se carga a los resultados del año por el método del impuesto a pagar aplicando la base del 25% sobre la utilidad imponible del año.

**(e) Ingresos y Costos por Ventas –** Son registrados en los resultados del año en base a la emisión de las facturas a los clientes y a la entrega de las mercaderías, respectivamente.

**4. Impuestos anticipados**

Un resumen de cuentas por cobrar es como sigue:

		<b>2009</b>
Anticipos de Impto. a la Renta		26,190,36
Retenciones en la fuente		5,545,97
	<b>total</b>	<b>31,736,33</b>

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

## 5. Propiedad, planta y equipos

		<b>2009</b>
Edificio e Instalaciones		5,505,333,00
Muebles y Enseres y Equipos		71,337,02
Terreno		106,416,00
Maquinarias		18,682,57
Instalaciones		4,765,00
Depreciación acumulada		(561,422,08)
	<b>total</b>	<b>5,145,111,51</b>

Al 31 de diciembre del 2009, el movimiento de propiedades fue como sigue:

Saldo al 31 de Diciembre del 2008	5,389,714,97
Adiciones del año	37,709,41
Depreciaciones	(282,312,87)
Saldo al 31 de Diciembre del 2009	5,145,111,51

## 6. Obligaciones Financieras

Al 31 de Diciembre del 2009, el saldo de obligaciones financieras se detalla a continuación:

		<b>P/Corriente</b>
Banco Internacional	<b>(a)</b>	335,187,29
		335,187,29

**(a)** Préstamo Hipotecario No. 100305583 por US\$.1,500,000,00 otorgado en junio 28 del 2006 a una tasa del 9,00% anual pagadero en 14 dividendos trimestrales con un periodo de gracia de 6 meses desde su fecha de otorgamiento con vencimiento en junio del año 2010. Incluyen USD.91,263,23 por ajuste en liquidación de intereses por parte del banco.

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

## 7. Cuentas por pagar

Al 31 de Diciembre del 2009, el saldo de cuentas por pagar se detalla a continuación:

		<b>2009</b>
Proveedores		
Impuestos por Pagar		107,572,67
Prestamo de Accionistas		122,698,33
Obligaciones con el IESS		1,375,45
Participación a Trabajadores		59,066,70
	<b>total</b>	<b>290,713,15</b>

## 8. Prestamos de accionistas

Al 31 de diciembre del 2009, cuenta por pagar a accionistas corresponde a saldo por desembolsos efectuados por su principal accionista Sr. Jorge León León para que sean utilizados en la actividad operativa de la compañía. Este saldo no tiene fecha de vencimiento establecido y no genera intereses.

## 9. Capital Social

Está representado por 2,500 acciones ordinarias y nominativas de US\$. 4,00 cada una.

## 10. Reserva de capital

La cuenta reserva de capital está conformada por las cuentas reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria.

El saldo de la reserva de capital no podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar el capital suscrito y no pagado, pero podrá ser capitalizado en la parte que excede el valor de las pérdidas acumuladas o del año, si las hubiere, o ser devuelto a los accionistas en caso de liquidación.

## 11. Reserva legal

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

## **12. Reserva por Valuación**

Al 31 de diciembre del 2009 el patrimonio de la compañía incluye ajuste efectuado a la edificación en Enero del 2008 en base al avalúo catastral de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil el mismo que consta en la tasa para el pago de los impuestos prediales de Inmobiliaria Leon Bravo S.A. registrando el resultado del indicado ajuste con cargo a la cuenta de activos fijos respectiva.

## **13. Impuesto a la renta**

### **(a) Situación fiscal-**

La Compañía no ha sido fiscalizada desde la fecha de su constitución (febrero de 1996).

De acuerdo con disposiciones tributarias vigentes ha prescrito la revisión fiscal correspondiente al año 2005 y están abiertos para su revisión los años 2006 al 2008.

### **(b) Tasa de impuesto-**

El impuesto a la renta se calcula a una tasa del 25% sobre las utilidades tributables. En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país, la tasa de impuesto a la renta sería del 15% sobre el monto reinvertido, siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital, hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

**Flujo de Efectivo de Actividades de Operación**

Utilidad Neta	134.003,08
Ajuste para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto utilizado en actividades de operación	
Depreciación	282.312,87
Compensación de Perdidas	66.962,70
Aumento en Reservas	37.655,02
<b>Cambios netos en activos y Pasivos</b>	
Aumento en cuentas por cobrar	<b>73.528,06</b>
Aumento en Activos Diferidos	<b>-91.263,23</b>
Disminución Anticipo de Clientes	<b>-1.800,38</b>
Aumento Accionistas	
Gastos Acumulados por Pagar	<b>39.569,97</b>
Depositos en Garantía	-700,00
Impuesto a la renta	<b>74.674,32</b>
Aumento Proveedores	-1.396,22
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de Operación</b>	<b>613.546,19</b>

**Flujo de Efectivo de Actividades de Inversión**

Adiciones de Maquinarias y Equipos	-37.709,41
------------------------------------	------------

**Flujo de Efectivo de Actividades de Financiamiento**

Obligaciones por pagar a bancos	-365.195,93
Préstamos de accionistas	-
Aporte de Accionistas	
Aumento (disminución) neto de efectivo	210.640,85
Efectivo al principio del año	18.446,70
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al final del año	229.087,55

91.263,23 =  
67.962,70 =  
5.502,76 =