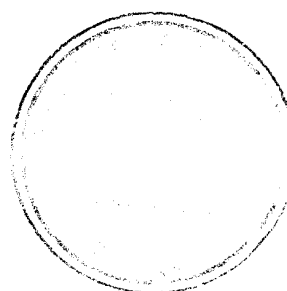


74170

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

Estados financieros al 31 de diciembre del 2010
e informe del auditor independiente



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

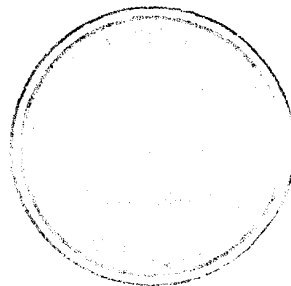
Estados financieros al 31 de diciembre del 2010
e informe del auditor independiente

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



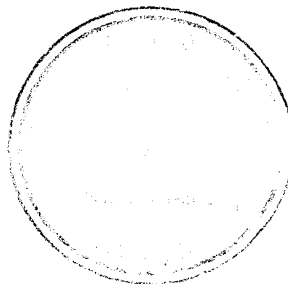
INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

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 2010, 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 2010, 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.



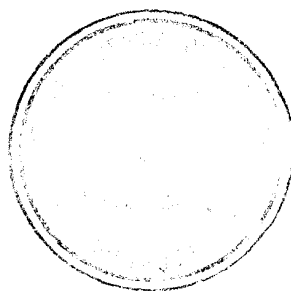
Informe de los auditores independientes (continuación)

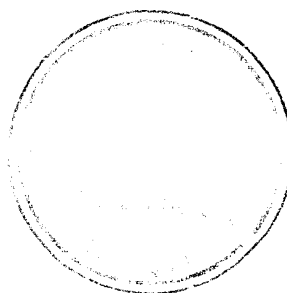
La Compañía prepara sus estados financieros en base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales podrían diferir en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Contabilidad. Por lo tanto, los estados financieros adjuntos no tienen como propósito presentar la posición financiera, resultados 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
14 de Abril del 2011





COMPAÑIA INMOBILIARIA LEON BRAVO S. A. (COINLEBRA)

Balance general

Al 31 de diciembre del 2010

Expresado en U.S.dólares

	Nota	2010
Activo		
Activo corriente:		
Caja y Bancos		99,975,45
Impuestos anticipados	4	38,343,93
Deudores varios		<u>140,00</u>
Total activo corriente		138,459,38
Propiedades, planta y equipo, neto	5	4,891,696,07
Activos Diferidos		<u>4,205,62</u>
Total activo		<u>5,034,361,07</u>
Pasivo y patrimonio de los accionistas		
Pasivo corriente:		
Obligaciones Financieras	6	65,245,59
Cuentas por pagar	7	324,452,41
Anticipos de clientes		<u>10,600,00</u>
Total pasivo corriente		<u>400,298,00</u>
Largo Plazo:		
Accionistas	8	213,893,33
Patrimonio de los accionistas:		
Capital social	9	10,000,00
Reservas de capital	10	6,443,28
Reserva Legal	11	54,650,48
Reserva Facultativa		27,323,77
Reserva por valuación	12	4,164,878,74
Utilidad del ejercicio		<u>156,873,47</u>
Total patrimonio de los accionistas		4,420,169,74
Total pasivo y patrimonio de los accionistas		<u>5,034,361,07</u>

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 2010
Expresado en U.S.dòlares

	Nota	2010
Ingresos por Rentas		1,342,871,97
Gastos Operacionales		923,027,89
Gastos Financieros		112,190,82
Utilidad antes de participación a Trabajadores		307,653,26
15% participación a trabajadores		46,147,99
25% Impuesto a la Renta		65,376,32
Utilidad neta		196,128,95

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 2010

Expresado en U.S.dòlares

	2010
Flujo de efectivo de actividades de operación:	
Utilidad neta	186,299,66
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto utilizado en actividades de operación-	
Depreciación	286,208,30
Distribución de dividendos a accionistas	(264,288,76)
Cambios netos en activos y pasivos-	
Aumento en cuentas por cobrar	(6,747,60)
Disminución en Activos Diferidos	91,263,23
Disminución en Otros Activos	1,356,88
Impuesto a la Renta	(21,591,99)
Aumento Gastos Acumulados por Pagar	(12,852,47)
Aumento en Proveedores	10,875,21
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	270,522,46
Flujo de efectivo de actividades de inversión:	
Adiciones a maquinaria y equipo	(32,792,86)
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:	
Disminución de Prestamos Bancarios	(269,941,70)
Préstamo de accionistas	(96,900,00)
Aumento (disminución) neto en efectivo en caja y bancos	(129,112,10)
Efectivo en caja y bancos :	
Saldo al inicio del año	229,087,55
 Saldo al final del año	 99,975,45

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 2010
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 2010	10.000,00	35.037,58	17.517,32	6.443,28	4.164.878,74	264.288,76	4.498.165,68
Utilidad del Ejercicio						196.128,95	196.128,95
Distribucion de dividendos según acta de Junta General de accionistas						-264.288,76	-264.288,76
Apropiacion de Reservas según Junta de Accionistas		19.612,90	9.806,45			-29.419,35	-
Ajuste por Gastos no deducibles						-9.829,29	-9.829,29
Saldo al 31 de Diciembre del 2010	10.000,00	54.650,48	27.323,77	6.443,28	4.164.878,74	156.880,31	4.420.176,58

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

COMPAÑÍA INMOBILIARIA LEÓN BRAVO S. A. (COINLEBRA)

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2010

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:

Activos	Tasas
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:

		2010
Anticipos de Impto. a la Renta		32,213,47
Retenciones en la fuente		5,558,00
Retenciones de Iva		572,46
	total	38,343,93

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

5. Propiedad, planta y equipos

		2010
Edificio e Instalaciones		5,505,333,00
Muebles y Enseres y Equipos		77,353,09
Terreno		106,416,00
Maquinarias		18,682,57
Instalaciones		4,765,00
Vehiculos		26,776,79
Depreciación acumulada		(847,630,38)
	total	4,891,696,07

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

Saldo al 31 de Diciembre del 2009	5,145,111,51
Adiciones del año	32,265,86
Depreciaciones	(286,208,30)
Saldo al 31 de Diciembre del 2010	4,891,169,07

6. Obligaciones Financieras

Al 31 de Diciembre del 2010, el saldo de obligaciones financieras se detalla a continuación:

		P/Corriente
Banco Internacional	(a)	65,245,59
		65,245,59

(a) Saldo de préstamo hipotecario No. 100309268 por US\$.170,000,00 otorgado el 30 de marzo del 2010 a una tasa de interés nominal del 11,28% anual pagadero en 12 dividendos mensuales con vencimiento en Marzo del año 2011.

7. Cuentas por pagar

Al 31 de Diciembre del 2010, el saldo de cuentas por pagar se detalla a continuación:

		<u>2010</u>
Proveedores		10,875,21
Impuestos por Pagar		85,987,52
Prestamo de Accionistas		180,000,00
Gastos acumulados por pagar		1,441,69
Participación a Trabajadores		46,147,99
	total	<u>324,452,41</u>

8. Prestamos de accionistas

Al 31 de diciembre del 2010, 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

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

en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

12. Reserva por Valuación

Al 31 de diciembre del 2010 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 2006 y están abiertos para su revisión los años 2007 al 2009.

(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.