

44170

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

Estados financieros al 31 de diciembre del 2011
e informe del auditor independiente



401170

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

Estados financieros al 31 de diciembre del 2011
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 2011, 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.

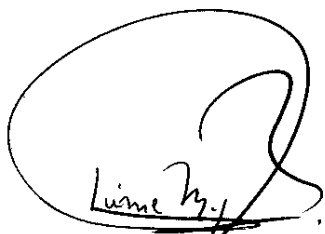
La auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base 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 2011, 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
9 de Mayo del 2012





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

Balance general
Al 31 de diciembre del 2011
Expresado en U.S.dólares

	Nota	2011
Activo		
Activo corriente:		
Caja y Bancos		580,191,82
Impuestos anticipados	4	39,890,00
Deudores varios		3,824,00
Total activo corriente		623,905,82
Propiedades, planta y equipo, neto	5	4,604,510,89
Total activo		5,228,416,71
Pasivo y patrimonio de los accionistas		
Pasivo corriente:		
Cuentas por pagar	6	405,774,42
Anticipos de clientes		10,600,00
Total pasivo corriente		416,374,42
Patrimonio de los accionistas:		
Capital social	7	10,000,00
Reservas de capital	8	6,443,28
Reserva Legal	9	87,532,07
Reserva Facultativa		43,764,56
Reserva por valuación	10	4,164,878,74
Aporte para futuro aumento de capital	11	264,288,76
Utilidad del ejercicio		235,134,88
Total patrimonio de los accionistas		4,812,042,29
Total pasivo y patrimonio de los accionistas		5,228,416,71

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 2011
Expresado en U.S.dòlares

	Nota	2011
Ingresos por Rentas		1,457,455,95
Gastos Operacionales		999,509,21
Gastos Financieros		1,230,44
Otros Ingresos		100,00
Utilidad antes de participación a Trabajadores		456,816,30
15% participación a trabajadores		68,522,45
24% Impuesto a la Renta		103,836,59
Utilidad neta		235,134,88

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>Aporte Aumento de Capital</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Saldo</u>
Saldo al 01 de Enero del 2011	10.000,00	54.650,48	27.323,77	6.443,28	4.164.878,74	264.288,76	156.873,47	4.684.458,50
Utilidad del Ejercicio							284.457,26	284.457,26
Distribucion de dividendos según acta de Junta General de accionistas							-156.873,47	-156.873,47
Apropiacion de Reservas según Junta de Accionistas		32.881,59	16.440,79				-49.322,38	-
Ajuste por Gastos no deducibles								
Saldo al 31 de Diciembre del 2011	10.000,00	87.532,07	43.764,56	6.443,28	4.164.878,74	264.288,76	235.134,88	4.812.042,29

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 2011
Expresado en U.S.dòlares

	2011
Flujo de efectivo de actividades de operación:	
Utilidad neta	78,261,41
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto utilizado en actividades de operación-	
Depreciación	291,700,90
Aumento en Reservas	49,322,38
Cambios netos en activos y pasivos-	
Aumento en cuentas por cobrar	(5,230,07)
Disminución en Otros Activos	4,205,62
Impuesto a la Renta	33,151.99
Aumento Gastos Acumulados por Pagar	(45,993,43)
Aumento en Proveedores	274,163,45
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	679,582,25
Flujo de efectivo de actividades de inversión:	
Adiciones a maquinaria y equipo	(4,515,72)
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:	
Disminución de Prestamos Bancarios	(65,245,59)
Préstamo de accionistas	(393,893,33)
Aumento (disminución) neto en efectivo en caja y bancos	215,927,61
Efectivo en caja y bancos :	
Saldo al inicio del año	364,264,21
 Saldo al final del año	 580,191,82

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 2011
Expresadas en U.S.dólares

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.

(f) Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera

Según Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 08.G.DSC.010 de Noviembre 20 del 2008 se resuelve lo siguiente:

ARTÍCULO PRIMERO: Establecer el siguiente cronograma y aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" por parte de las Compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías:

1) Aplicarán a partir del 1 de enero del 2010: Las Compañías y los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de auditoria externa.

2) Aplicarán a partir del 1 de enero del 2011: Las Compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US\$ 4'000.000,00 al 31 de Diciembre del 2007; las compañías Holding o Tenedoras de acciones, que voluntariamente hubieren conformado grupos empresariales; las Compañías de economía mixta y las que bajo la forma jurídica de Sociedades constituya el Estado y Entidades del Sector Público; las sucursales de compañías extranjeras u otras empresas extranjeras estatales, para estatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que estas formen y que ejerzan sus actividades en el Ecuador.

3) Aplicarán a partir del 1 de enero de 2012: Las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores.

Se establece el año 2011 como periodo de transición; para tal efecto este grupo de compañías deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", a partir del año 2011.

ARTICULO SEGUNDO: Como parte del proceso de transición, las compañías que conforman los grupos determinados en los numerales 1) 2) y 3) del Artículo Primero elaboraran obligatoriamente hasta **Marzo del 2009, Marzo del 2010 y Marzo del 2011**, en su orden, un cronograma de implementación de dicha disposición, el cual tendrá, al menos lo siguiente:

- Un Plan de Capacitación
- El respectivo plan de implementación
- La fecha del diagnostico de los principales impactos en la empresa

Según Resolución de la Superintendencia de Compañías No. No.SC.Q.ICL.CPAIFRS.11.01 de Enero 12 del 2011 en su ARTICULO DECIMO PRIMERO se indica lo siguiente:

Aquellas compañías que por efectos de la presente resolución deben aplicar las NIIF completas, prepararán la información contenida en el artículo segundo de la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008 y remitirán a esta Superintendencia, hasta el 31 de mayo del 2011 el cronograma de implementación aprobado en junta general de socios o accionistas, o por el organismo que estatutariamente esté facultado para tales efectos; y, hasta el 30 de noviembre del 2011, la conciliación del patrimonio neto al inicio del período de transición, aprobada por el Directorio o por el organismo que estatutariamente estuviere facultado.

Hasta la fecha de emisión del presente informe la compañía aún no ha preparado el respectivo plan de capacitación e implementación según lo dispuesto en la resolución No. SC.Q.ICL.CPAIFRS.11.01 de la Superintendencia de Compañías detallada en el párrafo precedente.

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

4. Impuestos anticipados

Un resumen de cuentas por cobrar es como sigue:

		2011
Anticipos de Impto. a la Renta		32,435,98
Retenciones en la fuente		6,671,08
Retenciones de Iva		782,94
	total	39,890,00

5. Propiedad, planta y equipos

		2011
Edificio e Instalaciones		5,505,333,00
Muebles y Enseres y Equipos		81,868,81
Terreno		106,416,00
Maquinarias		18,682,57
Instalaciones		4,765,00
Vehiculos		26,776,79
Depreciación acumulada		(1,139,331,28)
	total	4,604,510,89

Al 31 de diciembre del 2011, el movimiento de propiedades fue como sigue:

Saldo al 31 de Diciembre del 2011	4,891,169,07
Adiciones del año	5,042,72
Depreciaciones	(291,700,90)
Saldo al 31 de Diciembre del 2011	4,604,510,89

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

6. Cuentas por pagar

Al 31 de Diciembre del 2011, el saldo de cuentas por pagar se detalla a continuación:

		2011
Proveedores		2,622,88
Impuestos por Pagar		119,139,51
Gastos acumulados por pagar		1,596,25
Participación a Trabajadores		68,522,45
Prstamos a Accionistas		213,893,33
	total	<u>405,774,42</u>

7. Capital Social

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

8. 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.

9. 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.

10. Reserva por Valuación

Al 31 de diciembre del 2011 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.

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

11. Aporte para futuro aumento de Capital

Durante el año 2010 los accionistas de la compañía decidieron aportar las utilidades acumuladas para realizar aumento de capital.

A la presente fecha de emisión del presente informe la compañía no ha efectuado el indicado aumento.

12. 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 2007 y están abiertos para su revisión los años 2008 al 2010.

(b) Tasa de impuesto-

El impuesto a la renta se calcula a una tasa del 24% 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.

(c) Conciliación del Resultado Contable - Tributario

Las partidas que principalmente afectaron la utilidad (pérdida) contable con la utilidad (pérdida) fiscal de la compañía, para la determinación del impuesto a la renta fueron las siguientes:

Utilidad (pérdida) antes de provisión para	
Impuesto a la renta	388,293,85
Más (menos) Partidas conciliatorias	
Ingresos exentos	
Gastos no deducibles	44,358,61
Utilidad gravable (pérdida fiscal)	432,652,46
Tasa de Impuesto	24%
Provisión para impuesto a la renta	103,836,59

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