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

COMPAÑIA INMOBILIARIA LEON BRAVO S. A. (COINLEBRA)

Estados financieros al 31 de diciembre del 2012
e informe del auditor independiente

Urbanización El Caracol Mz-621 V-1 Telf: Fax :043[illegible]2 Cel:09

Creado con nitroPDF professional
descargue la prueba gratuita online en nitropdf.com/professional
download the free trial online at nitropdf.com/professional

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

COMPAÑIA INMOBILIARIA LEON BRAVO S. A. (COINLEBRA)

Estados financieros al 31 de diciembre del 2012
e informe del auditor independiente

Contenido

Informe de los auditores independientes

Estados financieros

Estado de Situación Financiera
Estado de Resultados Integral
Estado de Cambio en el Patrimonio
Estado de flujos de efectivo
Notas a los estados financieros

Urbanización El Caracol Mz-621 V-1 Telf: Fax :043[illegible]2 Cel:09

Creado con nitroPDF professional
descargue la prueba gratuita online en nitropdf.com/professional
download the free trial online at nitropdf.com/professional

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

Guayaquil – Ecuador

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

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

He auditado el estado de situación financiera adjunto de COMPAÑÍA **INMOBILIARIA LEON BRAVO S.A. (COINLEBRA)** al 31 de Diciembre del 2012, y el correspondiente estados de resultado integral , de cambio en el patrimonio 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 auditoria.

La auditoria fue efectuada de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que una auditoria sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoria 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 las políticas contables utilizadas y de las estimaciones importantes hechas por la gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Considero que la auditoria provee una base razonable para mi opinión.

En mi opinión, los referidos estados financieros , presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **INMOBILIARIA LEON BRAVO S.A. (COINLEBRA)**. al 31 de diciembre del 2012, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Urbanización El Caracol Mz-621 V-1 Telf: Fax :0439500 Cel.09922

Creado con nitroPDF professional
descargue la prueba gratuita online en nitropdf.com/professional
download the free trial online at nitropdf.com/professional

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

La Compañía prepara sus estados financieros en base a Normas Internacionales de de Informacion Financiera / NIIF, , y del control interno determinado por la gerencia como necesario para permitir que la preparación de los estados financieros estén libres de errores materiales, debido a fraude o error.

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

Guayaquil, Ecuador
3 de Mayo del 2013

Urbanización El Caracol Mz-621 V-1 Telf: Fax :0439[illegible]32 Cel09[illegible]

Creado con nitroPDF professional
descargue la prueba gratuita online en nitropdf.com/professional

Creado con nitroPDF professional
descargue la prueba gratuita online en nitropdf.com/professional

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

COMPAÑIA INMOBILIARIA LEON BRAVO S. A. (COINLEBRA)

Estado de Situacion Financiera
Al 31 de diciembre del 2012
Expresado en U.S.dòlares

	Nota	2012
Activo		
Activo corriente:		
Efectivo y equivalente de efectivo		664,142,94
Activos por impuestos corrientes	**4**	42,765,56
Total activo corriente		**706,908,50**
Propiedades, planta y equipo, neto	**5**	4,320,134,03
Total activo		**5,027,042,53**
Pasivo y patrimonio de los accionistas		
Pasivo corriente:		
Cuentas por pagar comerciales		12,450,00
Pasivos por impuestos corrientes	**6**	112,777,84
Obligaciones acumuladas	**7**	69,693,53
Total pasivo corriente		**194,921,37**
Patrimonio de los accionistas:		
Capital social	**8**	10,000,00
Reservas de capital	**9**	6,443,28
Reserva Legal	**10**	119,808,60
Reserva Facultativa		59,902,82
Reserva por valuación	**11**	4,164,878,74
Ganancias acumualdas	**12**	235,134,88
Ganancia neta del ejercicio		235,952,84
Total patrimonio de los accionistas		**4,832,121,16**
Total pasivo y patrimonio de los accionistas		**5,027,042,53**

Urbanización El Caracol Mz-621 V-1 Telf: Fax :043[illegible]32 Cel09

Creado con nitroPDF professional
descargue la prueba gratuita online en nitropdf.com/professional
download the free trial online at nitropdf.com/professional

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

COMPAÑIA INMOBILIARIA LEON BRAVO S. A. (COINLEBRA)

Estado de resultado Integral
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2012
Expresado en U.S.dòlares

	Nota	2012
Ingresos por Rentas		1,526,599,22
Gastos Operacionales		1,081,502,09
Otros Ingresos		2,877,04
Utilidad antes de participación a Trabajadores		447,974,17

Urbanización El Caracol Mz-621 V-1 Telf: Fax :043[illegible]32 Cel09

Creado con nitroPDF professional
descargue la prueba gratuita online en nitropdf.com/professional
download the free trial online at nitropdf.com/professional

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

COMPAÑIA INMOBILIARIA LEON BRAVO S. A. (COINLEBRA)

Estado de flujos de efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2012
Expresado en U.S.dòlares

Flujo de Efectivo de Actividades de Operaciòn	
	2012
Utilidad (Perdida) Neta	235.952,84
Ajuste para conciliar la pèrdida neta con el efectivo utilizado en actividades de operaciòn:	
Depreciaciòn	292.516,69
Dividendos por pagar	
Reservas	48.414,79
Cambios netos en Activos y Pasivos:	
Aumento en cuentas por cobrar	32.695,14
Impuestos Anticipados	(31.746,70)
Depositos en Garantia	(10.600,00)
Gastos acumulados por pagar	68.097,28
Proveedores	(58.695,33)
Impuestos por pagar	(6.361,67)
Efectivo neto utilizado en actividades de Operaciòn	**570.273,04**
Flujo de Efectivo de Actividades de Inversiòn	
Adiciones de Maquinarias y Equipos	(8.139,83)
Flujo de Efectivo de Actividades de Financiamiento	
Prestamos Accionistas	(213.893,33)
Aporte para aumento de capital	(264.288,76)
Aumento(disminuciòn) neto del efectivo	83.951,12
Efectivo al principio del año	580.191,82
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de est

Creado con nitroPDF professional
descargue la prueba gratuita online en nitropdf.com/professional
download the free trial online at nitropdf.com/professional

Compañía Inmobiliaria Leon Bravo S. A. (COINLEBA)
Estados de patrimonio de los accionistas
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2012
Expresados en Dólares de E.U.A.

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Reserva de Capital	Reserva por Valuaciòn	Aporte de Capital	Resultados Acumulados	Saldo
Saldo al 01 de Enero del 2011	**10.000**	**87.532**	**43.765**	**6.443**	**4.164.879**	**264.289**	**235.135**	**4.812.042**
Utilidad del Ejercicio							235.963	235.963
Distribucion de dividendos según acta de Junta General de accionistas						-264.289		-264.289
Apropiacion de Reservas según Junta de Accionistas		32.277	16.138					48.415
Saldo al 31 de Diciembre del 2012	**10.000**	**119.809**	**59.903**	**6.443**	**4.164.879**	**-**	**471.098**	**4.832.131**

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de est

Creado con nitroPDF professional
descargue la prueba gratuita online en nitropdf.com/professional
download the free trial online at nitropdf.com/professional

COMPAÑIA INMOBILIARIA LEON BRAVO S. A. (COINLEBRA)

Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2012
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 Internacionales de Informacion Financiera, 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.

Creado con nitroPDF professional
descargue la prueba gratuita online en nitropdf.com/professional
download the free trial online at nitropdf.com/professional

Las principales políticas de contabilidad son las siguientes:

(a) Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

(b) Propiedades, planta y equipo

Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo - Después del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen. Cabe señalar, que algunas partidas de propiedades, planta y equipo de la Compañía, requieren revisiones periódicas. En este sentido, las partes objeto de sustitución son reconocidas separadamente del resto del activo y con un nivel de disgregación que permite depreciarlos en el período que medie entre la actual y hasta la siguiente reparación.

Medición posterior al reconocimiento: modelo de revaluación1 - Después del reconocimiento inicial, los terrenos y edificios son presentados a sus valores revaluados menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. Las revaluaciones se efectúan periódicamente.

Cualquier aumento en la revaluación de los terrenos y edificios se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en el patrimonio bajo el encabezamiento de reserva de revaluación de propiedades, planta y equipo. Una disminución del valor en libros de la revaluación de los terrenos y edificios es registrada en resultados.

Método de depreciación y vidas útiles - El costo o valor revaluado de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Creado con nitroPDF professional
descargue la prueba gratuita online en nitropdf.com/professional
download the free trial online at nitropdf.com/professional

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) Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

Impuesto corriente - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo del Grupo por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

Impuestos diferidos - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

(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**.**

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte inte[illegible]te de estos

Creado con nitroPDF professional
descargue la prueba gratuita online en nitropdf.com/professional
download the free trial online at nitropdf.com/professional

(f) Aplicaciòn de Normas Internacionales de Informaciòn Financiera

Segùn Resoluciòn 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 Articulo 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:

Creado con nitroPDF professional
descargue la prueba gratuita online en nitropdf.com/professional
download the free trial online at nitropdf.com/professional

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

Segùn Resoluciòn de la Superintendencia de Compañías No. No.SC.Q.ICI.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.

4. Activos por impuestos corrientes

Un resumen de activos por impuestos corrientes es como sigue:

		2012
Anticipos de Impto. a la Renta		31,746,70
Retenciones en la fuente		6,021,99
Retenciones de Iva		479,08
Credito Fiscal Iva		4,517,79
	total	**42,765,56**

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

Creado con nitroPDF professional
descargue la prueba gratuita online en nitropdf.com/professional
download the free trial online at nitropdf.com/professional

5. Propiedad, planta y equipos

		2012
Edificio e Instalaciones		5,505,333,00
Muebles y Enseres y Equipos		85,136,10
Terreno		106,416,00
Maquinarias		18,682,57
Instalaciones		4,765,00
Vehiculos		26,776,79
Equipos de Computacion		4,872,54
Depreciación acumulada		(1,431,847,97)
	total	**4,320,134,03**

Al 31 de diciembre del 2012, el movimiento de propiedades fue como sigue:

Saldo al 31 de Diciembre del 2011	4,604,510,89
Adiciones del año	8,139,83
Depreciaciones	(292,516,69)
Saldo al 31 de Diciembre del 2012	4,320,134,03

6. Pasivos por impuestos corrientes y obligaciones acumuladas

Al 31 de Diciembre del 2012, el saldo de pasivos por impuestos corrientes se detalla a continuación:

		2012
Impuesto al valor agregado por pagar		14,812,18
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta		1,555,25
Impuesto a la renta por pagar		96,410,41

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

Creado con nitroPDF professional
descargue la prueba gratuita online en nitropdf.com/professional
download the free trial online at nitropdf.com/professional

	total	**112,777,84**

7. Obligaciones acumuladas

Al 31 de Diciembre del 2012, el saldo de pasivos corrientes se detalla a continuación:

		2012
Participación a Trabajadores		67,196,13
Aportes al iess		2,497,40
	total	**69,693,53**

8. Capital Social

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

9. 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.

10. 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.

11. 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

Creado con nitroPDF professional
descargue la prueba gratuita online en nitropdf.com/professional
download the free trial online at nitropdf.com/professional

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 2008 y están abiertos para su revisión los años 2009 al 2011.

(b) Tasa de impuesto-

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 23% sobre las utilidades sujetas a distribución (24% para el año 2011) y del 13% sobre las utilidades sujetas a capitalización (14% para el año 2011).

(c) Conciliación del Resultado Contable - Tributario

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

Utilidad (pèrdida) antes de provisión para Impuesto a la renta	380,778,04
Màs (menos) Partidas conciliatorias	
Ingresos exentos	
Gastos no deducibles	38,397,65
Utilidad gravable (pèrdida fiscal)	419,175,69
Tasa de Impuesto	23%
Provisión para impuesto a la renta	96,410,41

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

Creado con nitroPDF professional
descargue la prueba gratuita online en nitropdf.com/professional
download the free trial online at nitropdf.com/professional

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

Creado con nitroPDF professional
descargue la prueba gratuita online en nitropdf.com/professional
download the free trial online at nitropdf.com/professional