

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

Estados financieros al 31 de diciembre del 2017  
e informe del auditor independiente

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

Estados financieros al 31 de diciembre del 2017  
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



## INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

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

### Opinión

He auditado el estado de situación financiera adjunto de **COMPAÑÍA INMOBILIARIA LEON BRAVO S. A. (COINLEBRA)** al 31 de Diciembre del 2017, 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 auditoría.

En mi opinión, los referidos estados financieros, presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **COMPAÑÍA INMOBILIARIA LEON BRAVO S. A. (COINLEBRA)** al 31 de diciembre del 2017, 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. (NIIF).

### Bases para la Opinión

La auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría . 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 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 evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión.

### Otros asuntos de auditoría

Según se indica en la nota 2 los estados financieros consolidados son preparados para dar cumplimiento con los requerimientos locales y presentan la situación financiera, resultados de operación y flujos de efectivo de **COMPAÑÍA INMOBILIARIA LEON BRAVO S. A. (COINLEBRA)**

### **Responsabilidad de la gerencia de la compañía sobre los estados financieros consolidados**

La Gerencia es la responsable de la presentación y preparación de los estados financieros en base a Normas Internacionales de Información 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.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la gerencia es responsable de evaluar la capacidad de continuar como empresa en marcha revelando de ser necesario asuntos relacionados con la empresa en marcha a menos que la empresa tenga planes de liquidar la sociedad o cesar sus operaciones.

La gerencia es la responsable de controlar el proceso de información financiera de la compañía.

### **Responsabilidad del auditor sobre la auditoría de los estados financieros consolidados**

Nuestros objetivos son de obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de distorsiones importantes debidas a fraude o error y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada con las NIA siempre detecte distorsiones cuando estas existan. Las distorsiones pueden deberse a fraude y error y se consideran materiales si, de manera individual o conjunta, podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

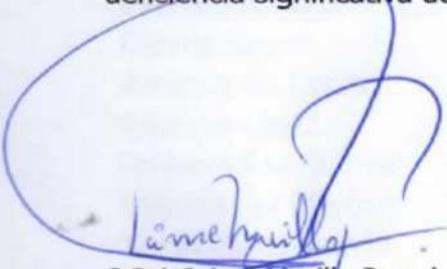
Como parte de nuestra auditoría basada en Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Además se evaluó:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de distorsiones importantes en los estados financieros, debidas a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una distorsión material debida a fraude es más elevado que en el caso de una distorsión debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones falsas y elusión de control interno.

- Obtenemos conocimiento del Control Interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables usadas por la compañía son las adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la gerencia.
- Concluimos sobre la adecuada utilización de la gerencia del principio de empresa en marcha y si basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas con los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras podrían ser una causa de que la compañía deje de ser una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de modo que se alcance una presentación razonable.

Comunicamos a la gerencia, entre otros asuntos el alcance y la oportunidad de nuestra auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos durante la auditoría.



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

Guayaquil, Ecuador  
18 de Abril del 2018

**COMPAÑÍA INMOBILIARIA LEON BRAVO S. A. (COINLEBRA)**  
**Estado de Situación Financiera**  
**Al 31 de diciembre del 2017**  
**Expresado en U.S.dólares**

	Nota	2017
<b>ACTIVOS</b>		
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>		
Efectivo y equivalente de Efectivo		746,600.84
Activos por impuestos corrientes	4	40,613.18
Otros Activos Financieros		700.00
<b>Total activos corrientes</b>		<b>787,914.02</b>
Cuentas por cobrar Accionistas	5	1,186,532.00
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		
Propiedad, planta y equipo, neto	6	3,016,183.81
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>3,016,183.81</b>
<b>Total activos</b>		<b>4,990,629.83</b>
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>		
Cuentas y documentos por pagar		30,366.30
Pasivos por impuestos corrientes	7	93,180.64
Obligaciones Acumuladas	8	62,844.75
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>186,391.69</b>
<b>PATRIMONIO</b>		
Capital Social	9	200,000.00
Reserva de Capital	10	3,981,322.02
Reserva Legal	11	265,936.75
Reserva Facultativa	12	132,966.91
Utilidad del Ejercicio		224,012.46
<b>Total Patrimonio</b>		<b>4,804,238.14</b>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>		<b>4,990,629.83</b>

**COMPAÑÍA INMOBILIARIA LEON BRAVO S. A. (COINLEBRA)**  
**Estado de Resultado Integral**  
**Al 31 de diciembre del 2017**  
**Expresado en U.S.dòlares**

	<b>2017</b>
<b><u>Ingresos</u></b>	
Ingresos por rentas	1,614,217.43
Gastos de ventas	97,488.08
Gastos Operacionales	813,833.46
Depreciaciones	304,098.89
<b>Utilidad antes de participacion a Trabajadores</b>	<b>398,797.00</b>
Participacion a Trabajadores	59,819.55
<b>Utilidad antes de conciliacion Tributaria</b>	<b>338,977.45</b>
Impuesto a la Renta por Pagar Ver ConciliaciónTributaria )	75,051.33
	<b>263,926.12</b>
Reserva Legal	26,609.11
Reserva Facultativa	13,304.55
<b>Utilidad neta del Ejercicio</b>	<b>224,012.46</b>

Compañía Inmobiliaria Leon Bravo S. A. (COINLEBRA)  
Estados de patrimonio de los accionistas  
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017  
Expresados en Dólares de E.U.A.

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Reserva por Valuación	Resultados Acumulados	Saldo
Saldo al 01 de Enero del 2017	200,000	239,327.64	119,662.36	3,981,322.02	152,440.67	4,692,752.69
Utilidad del Ejercicio					398,797.00	398,797.00
Distribucion de dividendos según acta de Junta Participación Trabajadores					-152,440.67	-152,440.67
Aumento de Capital según Acta de Accionistas					-59,819.55	-59,819.55
Apropiacion de Reservas según Junta de Accionistas			13,304.55		-39,913.66	-
Impuesto a la Renta					-75,051.33	-75,051.33
Saldo al 31 de Diciembre del 2017	200,000	265,936.75	132,966.91	3,981,322.02	224,012.46	4,804,238.14

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

**Estado de flujos de efectivo**

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017

Expresado en U.S.dòlares

**Flujo de Efectivo de Actividades de Operaciòn**

**2017**

Utilidad (Pérdida ) Neta	224,012.46
<b>Ajuste para conciliar la pèrdida neta con el efectivo utilizado en actividades de operaciòn:</b>	
Depreciaciòn	304,098.89
Reservas	39,913.66
<b>Cambios netos en Activos y Pasivos:</b>	
Aumento en cuentas por cobrar	(15,254.82)
Impuestos Anticipados	31,289.92
Depositos en Garantia	-
Gastos acumulados por pagar	16,388.58
Proveedores	11,970.03
Impuestos por pagar	13,657.98
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de Operaciòn</b>	<b>626,076.70</b>

**Flujo de Efectivo de Actividades de Inversiòn**

Adiciones de Maquinarias y Equipos	(32,671.52)
------------------------------------	-------------

**Flujo de Efectivo de Actividades de Financiamiento**

Obligaciones Bancarias	-
Pago Dividendos a Accionistas	(152,440.67)

<b>Aumento(disminuciòn) neto del efectivo</b>	<b>440,964.51</b>
<b>Efectivo al principio del año</b>	<b>305,636.33</b>

<b>Efectivo y equivalente de efectivo al final del año</b>	<b>746,600.84</b>
--	-------------------

## **Notas a los estados financieros**

**Al 31 de diciembre del 2017**

**Expresados 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 Información 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.

#### **(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 revaluación –**

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:

<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) 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 impositivos 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 impositivas. 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.

**(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 auditoría 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 diagnóstico de los principales impactos en la empresa

**Según Resolución 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

Al 31 de Diciembre del 2017 activos por impuestos corrientes está compuesta como sigue:

	<u>2017</u>
Impuestos Prepagados	28,022.82
Retenciones de Impuesto a la Renta	8,889.70
Retenciones de Iva	184.06
Credito Fiscal de Iva	3,516.60
	<hr/> <b>40,613.18</b>

#### 5. Cuentas por cobrar accionistas largo Plazo

Cuentas por cobrar accionistas a largo plazo corresponden a valores por cobrar a su principal accionista Sr. Jorge León los cuales no generan intereses los mismos que están siendo descontados a largo plazo con los honorarios facturados a la compañía.

#### 6. Propiedad, planta y equipos

Al 31 de diciembre del 2017, propiedad, planta y equipos se presenta según el siguiente detalle:

	<u>2017</u>
Edificios e Instalaciones	5,505,333.00
Muebles y Enseres Y Equipos	271,691.76
Terreno	106,416.00
Maquinarias	18,682.57
Instalaciones	4,765.00
Vehiculos	26,776.79
Equipos de Computacion	14,964.16
Depreciacion Acumulada	-2,932,445.47
	<hr/> <b>3,016,183.81</b>

El movimiento durante el año 2017 de propiedades planta y equipos fue como sigue:

	<b>Saldo a Diciembre 2016</b>	<b>Adiciones</b>	<b>Saldo a Diciembre 2017</b>
Edificios e Instalaciones	5,505,333.00	-	5,505,333.00
Muebles y Enseres Y Equipos	243,540.24	28,151.52	271,691.76
Terreno	106,416.00	-	106,416.00
Maquinarias	18,682.57	-	18,682.57
Instalaciones	4,765.00	-	4,765.00
Vehiculos	26776.79	-	26,776.79
Equipos de Computacion	10,444.16	4,520.00	14,964.16
Depreciacion Acumulada	(2,628,346.58)	(304,098.89)	-2,932,445.47
	<b>3,287,611.18</b>	<b>(271,427.37)</b>	<b>3,016,183.81</b>

### 7. Pasivos por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre del 2017 pasivos por Impuestos Corrientes se detalla a continuación:

	<b>2017</b>
Impuesto a la Renta	75,051.33
Impuesto al Valor Agregado	15,405.44
Impuesto Retenido por pagar	936.56
Retenciones de Iva	1,787.31
	<b>93,180.64</b>

### 8. Obligaciones Acumuladas

Al 31 de diciembre del 2017 obligaciones acumuladas están representado por las siguientes cuentas:

	<b>2017</b>
Participación a Trabajadores	59,819.55
Iess	2,099.64
Préstamo Quirografario	925.56
	<b>62,844.75</b>

## 9. Capital Social

Está representado por 50,000 acciones ordinarias y nominativas de US\$. 4,00 cada una. En el 2014 Inmobiliaria Leon Bravo S.A. Coinlebra efectuó aumento de Capital por USD.190,000 según inscripción en el registro mercantil del 24 de Noviembre del 2014.

Accionistas	Capital	% Participacion
Leon Bravo Fatima Yadira	80,000.00	40%
Leon Bravo Wendy Georgina	80,000.00	40%
Leon Leon Jorge Eduardo	40,000.00	20%
	<b>200,000.00</b>	<b>100%</b>

## 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.

## 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 2012 y están abiertos para su revisión los años 2013 al 2017.