

Compañía Inmobiliaria León Bravo S.A. (COINLEBRA)

Estados financieros al 31 de diciembre del 2019
e informe del auditor independiente

Informe de los auditores independientes

Estados financieros

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados Integral

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de

Compañía Inmobiliaria León Bravo S.A. (COINLEBRA)

Opinión

He auditado el estado de situación financiera adjunto de **Compañía Inmobiliaria León Bravo S.A. (COINLEBRA)** al 31 de Diciembre del 2019, y los correspondientes 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 León Bravo S.A. (COINLEBRA)** al 31 de diciembre del 2019, 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 son preparados para dar cumplimiento con los requerimientos locales y presentan la situación financiera, resultados de operación y flujos de efectivo de **Compañía Inmobiliaria León Bravo S.A. (COINLEBRA)**

Responsabilidad de la gerencia de la compañía sobre los estados financieros

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

Nuestros objetivos son de obtener una seguridad razonable de que los estados financieros 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.

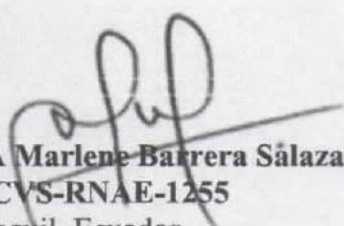
Como parte de nuestra auditoría basada en Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría.

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.



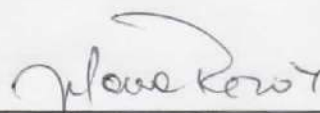
C.P.A. Marlene Barrera Salazar
No.SCVS-RNAE-1255
Guayaquil, Ecuador
23 de Junio del 2020

Compañía Inmobiliaria León Bravo S.A. (COINLEBRA)
Estado de Situación Financiera
Al 31 De Diciembre Del 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalente de Efectivo		1,402,761.66	1,145,972.45
Activos por impuestos corrientes	4	42,004.22	36,346.34
Otros Activos Corrientes		-	-
Total activos corrientes		<u>1,444,765.88</u>	<u>1,182,318.79</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedad, planta y equipo, neto	5	2,437,851.58	2,715,826.96
Total activos no corrientes		<u>2,437,851.58</u>	<u>2,715,826.96</u>
Otros Activos	6	1,001,735.50	1,108,210.00
Total activos		<u>4,884,352.96</u>	<u>5,006,355.75</u>



Sr. Jorge León León
Representante Legal



Ing. María Rizo
Contador General

Compañía Inmobiliaria León Bravo S.A. (COINLEBRA)

Estado de Situación Financiera

Al 31 De Diciembre Del 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

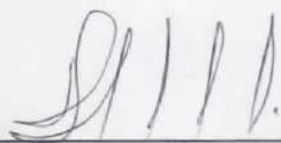
PASIVOS CORRIENTES

Cuentas y documentos por pagar		39,332.82	23,853.77
Pasivos por impuestos corrientes	7	62,433.11	97,499.99
Obligaciones Acumuladas	8	33,984.13	60,756.28
Total pasivos corrientes		135,750.06	182,110.04

PATRIMONIO

Capital Social	9	200,000.00	200,000.00
Reserva Legal	10	290,417.87	290,417.87
Reserva Facultativa		145,207.47	145,207.47
Reserva de Capital	11	3,981,322.02	3,981,322.02
Utilidad del Ejercicio		131,655.54	207,298.35
Total Patrimonio		4,748,602.90	4,824,245.71

Total pasivo y patrimonio		4,884,352.96	5,006,355.75
----------------------------------	--	---------------------	---------------------



Sr. Jorge León León
Representante Legal

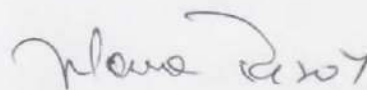
Ing. María Rizo
Contador General

Compañía Inmobiliaria León Bravo S.A. (COINLEBRA)**Estado de Resultado Integral****Al 31 De Diciembre Del 2019****(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Ingresos</u>		
Ingresos por rentas	1,454,539.96	1,533,387.59
 Gastos de Ventas	63,758.43	33,640.61
Gastos Administrativos Operacionales	884,076.83	810,624.73
Depreciaciones	300,097.15	306,035.49
Total Gastos	1,247,932.41	1,150,300.83
 Utilidad antes de participación a trabajadores	206,607.55	383,086.76
 15% Participacion a Trabajadores	30,991.13	57,463.01
 Utilidad antes de conciliacion Tributaria	175,616.42	325,623.75
 25% Impuesto a la Renta por Pagar (Conciliación Tributaria)	43,960.88	81,603.73
Utilidad antes de Reservas	131,655.54	244,020.02
 10% Reserva Legal	-	24,481.12
5% Reserva Facultativa		12,240.56
 Utilidad neta del Ejercicio	131,655.54	207,298.35



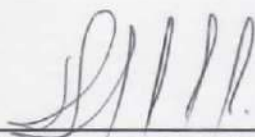
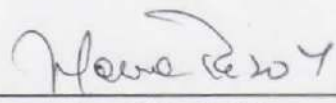
Sr. Jorge León León
Representante Legal



Ing. María Rizo
Contador General

Compañía Inmobiliaria León Bravo S.A. (COINLEBRA)**Estado de cambios en el patrimonio****Al 31 De Diciembre Del 2019****(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Reserva De Capital	Resultados Acumulados	Saldo
Saldo al 01 de Enero del 2018	200,000	265,936.75	132,966.91	3,981,322.02	224,012.46	4,804,238.14
Utilidad del Ejercicio					383,086.76	383,086.76
Distribución de dividendos según acta de Junta General de Accionistas					-224,012.46	-224,012.46
Participación Trabajadores					-57,463.01	-57,463.01
Impuesto a la Renta					-81,603.73	-81,603.73
Apropiación de Reservas según Junta de Accionistas		24,481.12	12,240.56		-36,721.68	-
Saldo al 31 de Diciembre del 2018	200,000	290,417.87	145,207.47	3,981,322.02	207,298.35	4,824,245.71
Utilidad del Ejercicio					206,607.55	206,607.55
Distribución de dividendos según acta de Junta General de Accionistas					-207,298.35	-207,298.35
Participación Trabajadores					-30,991.13	-30,991.13
Impuesto a la Renta					-43,960.88	-43,960.88
Apropiación de Reservas según Junta de Accionistas					-	-
Saldo al 31 de Diciembre del 2019	200,000	290,417.87	145,207.47	3,981,322.02	131,655.54	4,748,602.90


Sr. Jorge León León
Representante Legal
Ing. María Rizo
Contador General

Compañía Inmobiliaria León Bravo S.A. (COINLEBRA)**Estado de flujos de efectivo****Al 31 De Diciembre Del 2019****(Expresado en dólares estadounidenses)****Flujo de Efectivo de Actividades de Operación**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad Neta	131,655.54	207,298.35
Ajuste para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto utilizado en actividades de operación		
Depreciación	300,097.15	306,035.49
Aumento en Reservas	-	36,721.68
Cambios netos en activos y Pasivos		
Aumento en cuentas por cobrar	106,474.50	107,044.82
Depositos en Garantía	-	-
Impuestos Anticipados	=5,657.88	=23,755.98
Aumento Accionistas		
Gastos Acumulados por Pagar	-26,772.15	-2,088.47
Depositos en Garantía	-	-
Obligaciones Fiscales	-35,066.88	4,319.35
Aumento Proveedores	15,479.05	-6,512.53
Otros Activos Corrientes	-	-
Efectivo neto utilizado en actividades de Operación	486,209.33	629,062.71

Flujo de Efectivo de Actividades de Inversión

Adiciones de Maquinarias y Equipos	-22,121.77	-5,678.64
------------------------------------	------------	-----------

Flujo de Efectivo de Actividades de Financiamiento

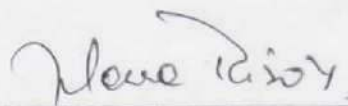
Préstamos de accionistas	-	-
Pago de Dividendos	-207,298.35	-224,012.46

Aumento (disminución) neto de efectivo	256,789.21	399,371.61
Efectivo al principio del año	1,145,972.45	746,600.84

Efectivo y Equivalentes de Efectivo al final del año	1,402,761.66	1,145,972.45
---	---------------------	---------------------



Sr. Jorge León León
Representante Legal



Ing. María Rizo
Contador General

Compañía Inmobiliaria León Bravo S.A. (COINLEBRA)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 De Diciembre Del 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 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 residencias de seres humanos.

2. Principales Políticas Contables

2.1.- Base de presentación de los estados financieros

En la contabilidad y en la presentación de los estados financieros, la compañía cumple con las normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pymes, que son emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentada en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la Compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador, desde marzo del 2000.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas y también exige a la administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables en la compañía. En las notas a los estados financieros se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

2.2.- Cambios en políticas contables

No hay NIIF o interpretaciones CINIIF que sean efectivas por primera vez para el ejercicio financiero que comienza a partir de 1 de enero de 2019 que se espere que tengan un efecto significativo sobre la entidad.

En el análisis realizado en el año de transición se determinó que los componentes de los estados financieros reflejan la realidad económica de la entidad por lo cual no ha sido necesario realizar ajustes cuantitativos por aplicación de valor razonable como costo atribuido, dichos componentes se registran al costo histórico y se realizan bajo el principio del devengo.

2.3.- Uso de Juicios y Estimaciones

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, la administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados. Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el periodo de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a periodos futuros.

Compañía Inmobiliaria León Bravo S.A. (COINLEBRA)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 De Diciembre Del 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.4.- Efectivo y equivalentes en efectivo

Comprenden el efectivo disponible, deposito a la vista en bancos cuenta corriente y ahorro.

2.5.- Documentos y cuentas por cobrar

Son los importes provenientes de los créditos otorgados a clientes y se presentan a valor razonable por ventas de servicios realizadas en el curso normal de la operación. También incluyen las cuentas por cobrar a compañías relacionadas y otras cuentas por cobrar. Si se espera cobrar la deuda en un año o menos (o en el ciclo normal de la operación, si este fuera más largo), se clasifican como activos corrientes. En caso contrario, se presentan como activos no corrientes.

Los Documentos y Cuentas por Cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, menos la provisión por cuentas de dudosa cobrabilidad.

La estimación para perdida de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar representa la mejor estimación de la gerencia sobre las pérdidas que podrían incurrirse sobre esos conceptos. Las adiciones a la provisión son hechas con cargo al estado de resultados.

2.6.- Inventarios

Los inventarios se presentan al menor costo entre su valor en libros y el valor neto realizable. Los inventarios se contabilizan según el método promedio, excepto por las importaciones en tránsito que se llevan al costo específico e incluyen todos los costos incurridos para adquirir los inventarios, los costos de producción o conversión y otros incurridos para llevar el inventario a su localización y condición actual.

El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los gastos estimados para completar la venta. El costo de los inventarios puede ser no recuperable el caso de que los mismo estén dañados o se encuentren parcial o totalmente obsoletos o bien si sus precios de mercado han caído. El importe de cualquier rebaja de valor de los inventarios, hasta alcanzar su valor neto de realización, se reconoce en el ejercicio en que ocurra la pérdida.

2.7.- Propiedad, planta y equipo

Los componentes de Propiedad, planta y equipo son de plena propiedad de la compañía, los mismos que se encuentran registrados al costo menos la depreciación; y, pérdidas por deterioro en caso de producirse. El costo histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de los elementos.

La propiedad, planta y equipo (excepto obras en proceso, que incluye costos directos y gastos específicos) se presentan principalmente a su costo atribuido, que representa su valor razonable en base a avalúos practicados por peritos independientes, y cuando fue impracticable realizar la comparación con avalúos relacionados, los activos se presentaron a

Compañía Inmobiliaria León Bravo S.A. (COINLEBRA)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 De Diciembre Del 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

su costo de adquisición. Las pérdidas por deterioro si aplicaren, se reconocen a través de una rebaja adicional en su valor a los componentes afectados.

El costo incluye el desembolso que es directamente atribuible a la adquisición del activo, mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo o su capacidad productiva, son capitalizados solo si es probable que se deriven de ellos, beneficios económicos futuros para la compañía y su costo puede ser confiablemente estimado. Los costos por reparaciones y mantenimiento de rutina en propiedad, planta y equipo son reconocidos en resultados cuando ocurren.

Cuando parte de un activo de propiedad, planta y equipo poseen vidas útiles distintas, son registradas de forma separada como un componente integral del activo. Las ganancias y pérdidas de la venta de un componente de propiedad, planta y equipo son determinadas comparando los precios de venta con sus valores en libros, y son reconocidas en el estado de resultados cuando se realizan o se conocen.

Las propiedades, planta y equipos son depreciados aplicando el método de línea recta considerando como base la vida útil estimada de estos activos.

Los Terrenos no se deprecian. La depreciación en los demás componentes de Propiedades, Planta y Equipos se calcula usando el método lineal de acuerdo a las siguientes vidas útiles estimadas que se detallan a continuación:

	Años
Edificios y Obras de Infraestructura	20
Maquinarias y Equipos	10
Muebles y Enseres	10
Herramientas	10
Vehículos	5
Equipo de Computación	3

2.8.- Documentos y Cuentas por Pagar

Los Documentos y Cuentas por Pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario de la operación. Se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos. En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

Los Documentos y Cuentas por Pagar se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado.

2.9.- Impuestos a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto corriente se calcula en base a las leyes aprobadas por el Servicio de Rentas Internas; mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga al resultado del año que se devenga como base. Las normas tributarias vigentes establecen

Compañía Inmobiliaria León Bravo S.A. (COINLEBRA)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 De Diciembre Del 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables (25% ver nota 10b), la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

Los impuestos diferidos se reconocen, de acuerdo con el método de pasivo, por las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en los estados financieros. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal.

El impuesto diferido se determina usando tipos impositivos y leyes aprobadas en la fecha del balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen sólo en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar las diferencias temporarias.

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan si, y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto.

2.10.- Capital social

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto. Se registran a su valor nominal.

2.11.- Reconocimiento de ingresos y gastos

Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida o a recibir, y representan los importes a cobrar por los servicios vendidos, netos de descuentos, devoluciones y del impuesto sobre el valor agregado.

Los ingresos ordinarios se reconocen en la medida en que probable que los beneficios económicos fluyan hacia la compañía cuando el ingreso se puede medir con fiabilidad, es probable que la entidad vaya a recibir un beneficio económico futuro y cuando se alcancen determinadas condiciones para cada una de las actividades de la entidad que se describen a continuación.

Los gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros, o cuando y en la medida en que tales beneficios económicos futuros.

Compañía Inmobiliaria León Bravo S.A. (COINLEBRA)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 De Diciembre Del 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

Los gastos por intereses se reconocen como gastos en el periodo en que se incurren, con base en la tasa de interés sustentada en normativas aplicables y vigentes al momento de la transacción.

2.12.- Administración de riesgo

Las actividades de la compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros como sigue:

Riesgo crediticio.- Es la pérdida que enfrenta la compañía si la contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales y se origina principalmente de las cuentas por cobrar y el efectivo en bancos. Al 31 de diciembre del 2019, no se reporta un riesgo del material de crédito.

Riesgo de liquidez.- Es el riesgo de que la compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. La administración hace un seguimiento de la provisiones con la finalidad de determinar si cuenta con suficiente efectivo para cubrir las necesidades operativas y de inversión, al tiempo que trata de tener habilitadas las facilidades de crédito para hacer uso de ellas en caso de ser necesarios.

Riesgo operacional: El objetivo de la compañía es administrar el riesgo operacional para sí limitar las pérdidas financieras y los daños a la reputación de la compañía alcanzando su objetivo desarrollando e implementado mejores control gerencial.

Moneda Local: A partir del año 2000, el Dólar De Los Estados Unidos de América es la moneda de uso local en la república del Ecuador.

3. Efectivo y Equivalentes

Al 31 de Diciembre del 2019, los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo se conforman como sigue:

4. Activos por Impuestos Corrientes

Activos por impuestos corrientes al 31 de diciembre del 2019 está representada como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuestos Anticipados	29,531.25	24,772.92
Retenciones de Impuesto a la Renta	5,737.29	8,531.10
Credito Fiscal de Iva	6,353.35	2,671.10
Retenciones Iva	382.33	371.22
	<u>42,004.22</u>	<u>36,346.34</u>

Compañía Inmobiliaria León Bravo S.A. (COINLEBRA)**Notas a los Estados Financieros****Al 31 De Diciembre Del 2019****(Expresado en dólares estadounidenses)****5. Propiedad, planta y Equipos**

Al 31 de diciembre del 2019 Propiedad, Planta y Equipos está compuesta por las siguientes cuentas:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Edificios e Instalaciones	5,510,098.00	5,510,098.00
Muebles y Enseres Y Equipos	275,791.95	271,791.95
Terreno	106,416.00	106,416.00
Maquinarias	36,054.34	18,682.57
Equipos de Oficina	-	5,578.45
Vehiculos	26,776.79	26,776.79
Equipos de Computacion	21,292.61	14,964.16
Depreciacion Acumulada	-3,538,578.11	-3,238,480.96
	<u>2,437,851.58</u>	<u>2,715,826.96</u>

	<u>Saldo al</u> <u>31/12/2018</u>	<u>Adiciones</u> <u>Bajas-Ventas)</u>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/2019</u>
Edificios e Instalaciones	5,510,098.00	-	5,510,098.00
Muebles y Enseres Y Equipos	271,791.95	-	275,791.95
Terreno	106,416.00	-	106,416.00
Maquinarias	18,682.57	17,371.77	36,054.34
Equipos de Oficina	5,578.45	(5,578.45)	-
Vehiculos	26,776.79	-	26,776.79
Equipos de Computacion	14,964.16	6,328.45	21,292.61
Depreciacion Acumulada	-3,238,480.96	(300,097.15)	-3,538,578.11
	<u>2,715,826.96</u>	<u>-281,975.38</u>	<u>2,437,851.58</u>

6. Cuentas por Cobrar Accionistas a Largo Plazo

Al 31 de Diciembre del 2019 las cuentas por cobrar a largo plazo, corresponde a valores por cobrar a su principal accionista Sr. Jorge León León, los cuales no generan intereses los mismo son descontados a largo plazo con honorarios facturados a la compañía.

Compañía Inmobiliaria León Bravo S.A. (COINLEBRA)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 De Diciembre Del 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

7. Pasivos por Impuestos Corrientes

Al 31 de Diciembre del 2019, los pasivos por impuestos corrientes están representados de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto a la Renta	43,960.88	81,603.72
Impuesto al Valor Agregado	15,240.30	13,889.25
Impuesto Retenido por pagar	1,549.90	967.64
Retención de Iva	1,682.03	1,039.38
	<u>62,433.11</u>	<u>97,499.99</u>

8. Obligaciones Acumuladas

Al 31 de Diciembre del 2019, las obligaciones acumuladas están representadas de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Participación a Trabajadores	30,991.13	57,463.01
IESS	2,107.44	2,163.95
Préstamo Quirografario	885.56	1,129.32
	<u>33,984.13</u>	<u>60,756.28</u>

Provisión por Jubilación Patronal y Desahucio

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que hayan colaborado 25 años o más para un mismo patrono. Aquellos trabajadores que tengan tiempos de servicio entre 20 y 25 años obtienen un valor proporcional. Este beneficio prevé una renta mensual y vitalicia, que se calcula siguiendo las normas fijadas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. La pensión laboral deberá pagarse en 12 mensualidades por año y la decimotercera pensión y decimocuarta pensión.

El artículo 185 del Código del Trabajo ordena que cuando un trabajador sea desahuciado por su empleador, este último lo bonificará con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada año de servicio a la empresa. Este beneficio también aplica cuando la terminación de la relación laboral sea por acuerdo entre las partes.

En las Normas Internacionales de Información Financiera, marco contable de obligatoria aplicación en Ecuador por las compañías calificadas como grandes por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, se aborda el tratamiento de los beneficios a los empleados en la NIC 19. Esta norma se basa, en alineación con el concepto de devengado descrito en el Marco Conceptual, que los costos relacionados con los beneficios a los

Compañía Inmobiliaria León Bravo S.A. (COINLEBRA)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 De Diciembre Del 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

empleados deben ser reconocidos cuando se devengan, independientemente del momento del pago.

A la fecha de la emisión del informe la Compañía Inmobiliaria León Bravo S.A. (COINLEBRA) no incluye en sus estados financieros la provisión por jubilación patronal y desahucio, la administración indica que se contratara el referido estudio durante el año 2020

9. Capital Social

El capital social de Compañía Inmobiliaria León Bravo S.A. (COINLEBRA) al 31 de Diciembre del 2019 está representado por 50.000 acciones ordinarias y nominativas de USD\$.4,00 dólar cada una, se presenta el detalle de los accionistas como sigue el árbol accionario de personas registrado en la Superintendencia de Compañías, a continuación:

Accionistas	Capital	Numero Acciones
LEON BRAVO FATIMA YADIRA	80,000.00	20,000
LEON BRAVO WENDY GEORGINA	80,000.00	20,000
LEON LEON JORGE EDUARDO	40,000.00	10,000
	200,000.00	50,000

10. Reserva legal

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, sin sobrepasar el 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 de Capital

La cuenta reserva de capital está conformada por las cuentas reserva por revalorización de 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.

Compañía Inmobiliaria León Bravo S.A. (COINLEBRA)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 De Diciembre Del 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

12. Impuesto a la renta

(a) Tasa de impuesto

La tarifa general IR aplicable para sociedades respecto al ejercicio fiscal 2019, es del 25% no obstante, la tarifa impositiva será la correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales cuando:

a) La sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, sobre cuya composición societaria dicha sociedad haya incumplido su deber de informar de acuerdo con lo establecido en la presente Ley; o,

b) Dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo es residente fiscal del Ecuador.

La adición de tres (3) puntos porcentuales aplicará a toda la base imponible de la sociedad, cuando el porcentaje de participación de accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, por quienes se haya incurrido en cualquiera de las causales referidas en este artículo sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.

Para establecer la base imponible de sociedades consideradas microempresas, se deberá deducir adicionalmente un valor equivalente a una (1) fracción básica gravada con tarifa cero (0) de impuesto a la renta para personas naturales.

c) Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condiciones de exportadores habituales, tendrá una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta.

Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.

(b) Conciliación del Resultado Contable - Tributario

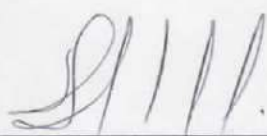
Las partidas que principalmente afectaron la utilidad (pérdida) contable con la utilidad (pérdida) fiscal de la compañía, para la determinación del impuesto a la renta fueron las siguientes:

Compañía Inmobiliaria León Bravo S.A. (COINLEBRA)**Notas a los Estados Financieros****Al 31 De Diciembre Del 2019****(Expresado en dólares estadounidenses)**

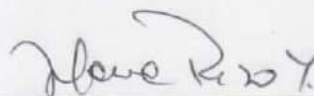
	Año 2019	Año 2018
Utilidad Bruta	206,607.55	383,086.76
15% Participación trabajadores	30,991.13	57,463.01
Utilidad antes de impuestos	175,616.42	325,623.75
(+) Gastos no deducibles	227.10	791.15
Utilidad antes de impuestos	175,843.52	326,414.90
25% Impuesto causado	43,960.88	81,603.73

11. Eventos Posteriores

Entre el 1 de enero del 2020 y la fecha del informe de los auditores independientes Junio 23 del 2020 no se presentaron hechos o eventos que en opinión de la Administración de la compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.



Sr. Jorge León León
Representante Legal



Ing. María Rizo
Contador General