

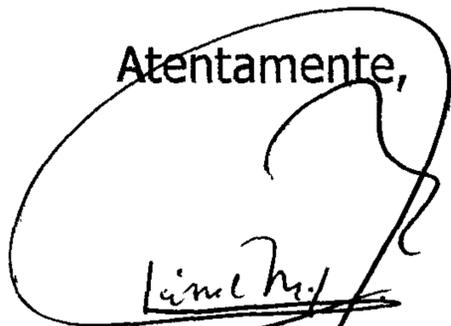
Guayaquil, 15 de Diciembre del 2008

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
Ciudad

Adjunto a continuación informe de auditoria de **COMPAÑÍA**
INMOBILIARIA LEON BRAVO S.A.(COINLEBRA) expediente
No. 74170 correspondiente al periodo 2007.

Agradezco anticipadamente la atención prestada a la
presente.

Atentamente,



JAIME MURILLO P.
R.N.A.E. No. 473



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

Estados financieros al 31 de diciembre del 2007
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 2007, 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 2007, 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
12 de Diciembre del 2008

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

Balance general
Al 31 de diciembre del 2007
Expresado en U.S.dólares

	Nota	2007
Activo		
Activo corriente:		
Caja y Bancos		563,80
Impuestos anticipados	4	159,058,41
Total activo corriente		159,622,21
Propiedades, planta y equipo, neto	5	<u>1,467,763,31</u>
Otros Activos		4,163,20
Total activo		<u>1,631,548,72</u>
 Pasivo y patrimonio de los accionistas		
Pasivo corriente:		
Obligaciones Financieras	6	417,588,61
Cuentas por pagar		9,600,00
Anticipos de clientes		7,802,92
Total pasivo corriente		<u>434,991,53</u>
 Largo Plazo:		
Obligaciones Financieras	6	709,525,02
Accionistas	7	494,665,31
 Patrimonio de los accionistas:		
Capital social	8	1.600,00
Reservas de capital	9	6,443,28
Reserva Legal	10	1,548,14
Reserva Facultativa		772,61
Reserva por valuación		14,932,94
Utilidad (Pérdida) del Ejercicio		<u>(32,930,11)</u>
Total patrimonio de los accionistas		<u>(7,633,14)</u>
 Total pasivo y patrimonio de los accionistas		1,631,548,72

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

Estado de resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2007

Expresado en U.S.dòlares

	Nota	2007
Ingresos por rentas		124,926,77
Gastos de operación:		
Gastos de administración		34,867,44
Gastos Financieros		122,989,44
Utilidad (Pérdida) antes de provisión para impuesto a la renta		<u>(32,930,11)</u>

Compañía Inmobiliaria Leon Bravo S. A. (COINLEBA)

Estados de patrimonio de los accionistas
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2007
Expresados en Dólares de E.U.A.

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Reserva Facultativa</u>	<u>Reserva de Capital</u>	<u>Reserva por Valuación</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Saldo</u>
Saldo al 01 de Enero del 2007	1.600,00	1.548,14	772,61	6.443,28	14.932,94	-145.709,17	-120.412,20
Perdida del ejercicio						-32.930,11	-32.930,11
Compensación de Pérdidas con saldo de accionistas según acta de accionistas						145.709,17	145.709,17
Saldo al 31-12 2007	1.600,00	1.548,14	772,61	6.443,28	14.932,94	-32.930,11	-7.633,14

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 2007
Expresado en U.S.dòlares

	2007
Flujo de efectivo de actividades de operación:	
Utilidad neta	(32,930,11)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto utilizado en actividades de operación-	
Depreciación	643,34
Ajuste utilidades acumuladas	149,348,89
Cambios netos en activos y pasivos-	
Aumento en cuentas por cobrar	(18,185,54)
Disminución anticipo de clientes	100,000,00
Impuesto a la Renta	(281,62)
Disminución Gastos Acumulados por Pagar	(49,80)
Aumento de Garantía de Clientes	9,600,00
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	208,145,16
Flujo de efectivo de actividades de inversión:	
Adiciones a maquinaria y equipo	(215,465,06)
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:	
Disminución de Prestamos Bancarios	(372,886,37)
Aumento de Prestamos de accionistas	377,268,87
Aumento (disminución) neto en efectivo en caja y bancos	(2,937,40)
Efectivo en caja y bancos :	
Saldo al inicio del año	3,501,20
Saldo al final del año	563,80

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 2007
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:

(a) Caja y equivalentes

Representan efectivo disponible y saldos en bancos locales..

(b) Propiedades y equipo

Están registradas al costo más los ajustes originados por la aplicación de la NEC-17 . Las depreciaciones se cargan a los resultados del año y se calculan bajo el método de línea recta y las tasas de depreciación están basadas en la vida probable de los bienes de acuerdo a los siguientes porcentajes anuales:

Activos	Tasas
Edificios	5%
Maquinarias y Equipos	10%
Muebles y Equipos de Oficina	10%
Vehículos	20%
Herramientas	10%
Equipos de computación	33%

(c) Participación de empleados en las utilidades

La compañía debe registrar el 15% de las utilidades antes de impuesto a la renta según el código de trabajo.

(d) Impuesto a la renta

El impuesto a la renta se carga a los resultados del año por el método del impuesto a pagar aplicando la base del 25% sobre la utilidad imponible del año.

(e) Ingresos y Costos por Ventas – Son registrados en los resultados del año en base a la emisión de las facturas a los clientes y a la entrega de las mercaderías, respectivamente.

4. Impuestos anticipados

Un resumen de cuentas por cobrar es como sigue:

		2007
Impuestos prepagados		1,816,16
Retenciones en la fuente		4,551,84
Retenciones de IVA		2,278,65
Crédito Fiscal IVA		150,411,76
	total	159,058,41

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

5. Propiedad, planta y equipos

		2007
Edificio e Instalaciones		1,434,082,92
Muebles y Enseres		397,76
Terreno		27,720,28
Maquinarias		1,992,57
Instalaciones		4,765,00
Depreciación acumulada		(1,195,22)
	total	1,467,763,31

Al 31 de diciembre del 2007, el movimiento de propiedades fue como sigue:

Saldo al 31 de Diciembre del 2006	1.252,941,59
Adiciones del año	215,465,06
Depreciaciones	(643,34)
Saldo al 31 de Diciembre del 2007	1,467,763,31

6. Obligaciones Financieras

Al 31 de Diciembre del 2007, el saldo de obligaciones financieras se detalla a continuación:

		P/Corriente	Largo Plazo
Banco Internacional	(a)	417,588,61	709,525,02
		417,588,61	709,525,02

(a) Préstamo Hipotecario No. 100305583 por US\$.1,500,000,00 otorgado en junio 28 del 2006 a una tasa del 9,00% anual pagadero en 14 dividendos trimestrales con un periodo de gracia de 6 meses desde su fecha de otorgamiento con vencimiento en junio del año 2010.

7. Prestamos de accionistas

Al 31 de diciembre del 2007, cuenta por pagar a accionistas corresponde a saldo por desembolsos efectuados por su principal accionista Sr. Jorge León León para que sean utilizados en la actividad operativa de la compañía. Este saldo no tiene fecha de vencimiento establecido y no genera intereses.

8. Capital Social

Está representado por 1,600,00 acciones ordinarias y nominativas de US\$. 1,00 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. 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 2003 y están abiertos para su revisión los años 2004 al 2006.

(b) Tasa de impuesto-

El impuesto a la renta se calcula a una tasa del 25% sobre las utilidades tributables. En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país, la tasa de impuesto a la renta sería del 15% sobre el monto reinvertido, siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital, hasta el 31 de diciembre del siguiente año.