

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

*Guayaquil – Ecuador*

## **COMPAÑIA INMOBILIARIA LEOBRA S.A.**

Estados financieros al 31 de diciembre del 2018  
e informe del auditor independiente



## **COMPAÑIA INMOBILIARIA LEOBRA S.A.**

Estados financieros al 31 de diciembre del 2018  
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 LEOBRA S.A.**

### **Opinión**

He auditado el estado de situación financiera adjunto de **COMPAÑÍA INMOBILIARIA LEOBRA S.A.** al 31 de Diciembre del 2018, y el correspondiente estado 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.

En mi opinión, los referidos estados financieros, presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **COMPAÑÍA INMOBILIARIA LEOBRA S.A.** al 31 de diciembre del 2018, 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 Auditoria. Estas normas requieren que una auditoría 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 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 LEOBRA S.A.**

### **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, 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.

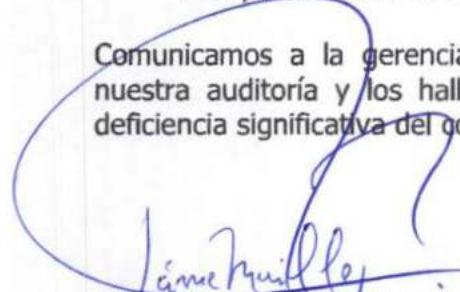
Además se evaluó:

- 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  
24 de Abril del 2019

**COMPAÑIA INMOBILIARIA LEOBRA S.A.**

Estado de Situación Financiera  
Al 31 de diciembre del 2018  
Expresado en U.S.dòlares

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>
<b>ACTIVOS</b>		
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>		
Efectivo y equivalente de Efectivo		492.795,79
Activos por impuestos corrientes	4	14.629,91
<b>Total activos corrientes</b>		<b>507.425,70</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		
Propiedad, planta y equipo, neto	5	912.967,65
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>912.967,65</b>
<b>Otros Activos</b>		266.013,48
<b>Total activos</b>		<b>1.686.406,83</b>
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>		
Cuentas y documentos por pagar		6.683,15
Pasivos por impuestos corrientes	6	27.623,39
Obligaciones Acumuladas	7	18.521,51
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>52.828,05</b>
<b>PATRIMONIO</b>		
Capital Social	8	150.000,00
Reserva Legal	9	90.329,57
Reserva Facultativa	10	45.164,79
Reserva de Capital	11	1.284.852,80
Utilidad del Ejercicio		63.231,62
<b>Total Patrimonio</b>		<b>1.633.578,78</b>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>		<b>1.686.406,83</b>

Sr. Jorge León León  
Representante Legal

Ing. María Rizo  
Contador General

**COMPAÑIA INMOBILIARIA LEOBRA S.A.**

**Estado de Resultado Integral  
Al 31 de diciembre del 2018  
Expresado en U.S.dòlares**

**2018**

**Ingresos**

Ingresos por rentas 602.859,67

Gastos de Ventas 6.598,27

Gastos Administrativos 409.084,97

Depreciaciones 74.974,13

**Utilidad antes de participacion a  
Trabajadores** **112.202,30**

Participacion a Trabajadores 16.830,34

**Utilidad antes de conciliacion Tributaria** **95.371,96**

Impuesto a la Renta por Pagar ( Ver Conciliacion  
Tributaria ) 20.981,83

Reserva Legal 7.439,01

Reserva Facultativa 3.719,50

**Utilidad neta del Ejercicio** **63.231,62**

**Sr. Jorge León León**  
Representante Legal

**Ing. María Rizo**  
Contador General

**Compañía Inmobiliaria Leobra S.A.**  
**Estados de patrimonio de los accionistas**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre del 2018**  
**Expresados en Dólares de E.U.A.**

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Otras Reservas	Resultados Acumulados	Saldo
<b>Saldo al 01 de Enero del 2018</b>	<b>150.000,00</b>	<b>82.890,56</b>	<b>41.445,29</b>	<b>1.284.852,80</b>	<b>56.767,19</b>	<b>1.615.955,84</b>
<b>Utilidad del Ejercicio</b>					95.371,96	95.371,96

**Saldo al 31 de Diciembre del 2018**

**Utilidad del Ejercicio**

**Distribución de dividendos según acta de Junta  
General de Accionistas**

**Impuesto a la Renta**

**Apropiación de Reservas según Junta de  
Accionistas**

**Saldo al 31 de Diciembre del 2018**

-56.767,19	-56.767,19
-20.981,83	-20.981,83
-11.158,51	-

<b>150.000,00</b>	<b>90.329,57</b>	<b>45.164,79</b>	<b>1.284.852,80</b>	<b>63.231,62</b>	<b>1.633.578,78</b>
-------------------	------------------	------------------	---------------------	------------------	---------------------


**Sr. Jorge León León**  
**Representante Legal**

**Ing. María Rizo**  
**Contador General**

**COMPAÑIA INMOBILIARIA LEOBRA S.A.**  
**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 Operación**

	<b>2018</b>
<b>Utilidad Neta</b>	63.231,62
Ajuste para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto utilizado en actividades de operación	
Depreciación	74.974,13
Aumento en Reservas	11.158,51
<b>Cambios netos en activos y Pasivos</b>	
Impuestos Anticipados	294,18
Aumento Accionistas	
Gastos Acumulados por Pagar	1.708,81
Depositos en Garantía	-
Obligaciones Fiscales	2.087,86
Aumento Proveedores	-338,83
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de Operación</b>	<b>153.116,28</b>

**Flujo de Efectivo de Actividades de Inversión**

Adiciones de Maquinarias y Equipos	-3.026,79
------------------------------------	-----------

**Flujo de Efectivo de Actividades de Financiamiento**

Préstamos de accionistas	-264.969,48
Pago de Dividendos	<u>-56.767,19</u>

Aumento (disminución) neto de efectivo	-171.647,18
Efectivo al principio del año	<u>664.442,97</u>

<b>Efectivo y Equivalentes de Efectivo al final del año</b>	<b><u>492.795,79</u></b>
-------------------------------------------------------------	--------------------------

**Sr. Jorge León León**  
Representante Legal

**Ing. María Rizo**  
Contador General

## **Notas a los estados financieros**

**Al 31 de diciembre del 2018**

**Expresados en U.S.dólares**

### **1. Operaciones**

Compañía Inmobiliaria Leobra S.A. está constituida en Ecuador desde el 4 de febrero de 1997 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 disagregación 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 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.

**4. Activos por impuestos corrientes**

Al 31 de diciembre del 2018 activos por impuestos corrientes incluye las siguientes cuentas:

	<u>2018</u>
Impuestos Anticipados	12.956,92
Retenciones de Impuesto a la Renta	224,60
Credito Fiscal de Iva	1.443,06
Retenciones Iva	5,33
	<hr/>
	<b>14.629,91</b>

## **5. Propiedad, planta y equipos**

Propiedad, Planta y Equipos al 31 de diciembre del 2018 presenta los saldos que se detallan a continuación:

	<b><u>2018</u></b>
Edificios e Instalaciones	1.068.374,62
Muebles y Enseres Y Equipos	126.960,66
Terreno	367.612,58
Maquinarias	22.021,39
Instalaciones	85.446,43
Equipos de Computacion	1.218,42
Depreciacion Acumulada	<b>-758.666,45</b>
	<b>912.967,65</b>

El movimiento de propiedades planta y equipos durante al año 2018 fue como sigue:

	<b>Saldo a Dic-17</b>	<b>Adiciones</b>	<b>Saldo a Dic-18</b>
Edificios e Instalaciones	1.068.374,62	-	1.068.374,62
Muebles y Enseres Y Equipos	123.933,87	3.026,79	126.960,66
Terreno	367.612,58	-	367.612,58
Maquinarias	22.021,39	-	22.021,39
Instalaciones	85.446,43	-	85.446,43
Equipos de Computacion	1.218,42	-	1.218,42
Depreciacion Acumulada	-683.692,32	-74.974,13	-758.666,45
	<b>984.914,99</b>	<b>-71.947,34</b>	<b>912.967,65</b>

## **6. Pasivos por impuestos corrientes**

Al 31 de Diciembre del 2018, pasivos por impuestos corrientes se presenta como sigue:



	<u>2018</u>
Impuesto a la Renta	20.981,83
Impuesto al Valor Agregado	5.528,55
Impuesto Retenido por pagar	523,09
Retención de Iva	589,92
	<b>27.623,39</b>

## **7. Obligaciones Acumuladas**

Obligaciones acumuladas por Pagar al 31 de Diciembre del 2018 está representada según como se detalla a continuación:

	<u>2018</u>
Participación a Trabajadores	16.830,34
IESS	1.250,19
Préstamo Quirografario	440,98
	<b>18.521,51</b>

### **Provisión por Jubilación Patronal y Desahucio**

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte y cinco años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o ininterrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

De acuerdo a disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregara el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

De acuerdo a las normas NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera), todas las empresas que apliquen esta normativa y que reporten sus estados financieros en la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros están obligados a realizar el estudio actuarial de Jubilación Patronal y Desahucio.

A la fecha de emisión de nuestro informe **INMOBILIARIA LEOBRA S.A.** no incluye en sus estados financieros la provisión por Jubilación Patronal y Desahucio, la administración nos indica que se contratara el referido estudio durante el año 2019.



## **8. Capital Social**

Está representado por 37,500 acciones ordinarias y nominativas de US\$. 4,00 cada una. En el 2014 Compañía Inmobiliaria Leobra S.A. Efectuó aumento de Capital por USD.140,400 según inscripción en el registro mercantil del 24 de Noviembre del 2014.

<b>Accionistas</b>	<b>Capital</b>	<b>% Participación</b>
Leon Aguilera Jorge Eduardo	52,500.00	35%
Leon Aguilera Jose Esteban	52,500.00	35%
Leon Gomez Jorge Fabian	7,500.00	5%
Leon León Jorge Eduardo	37,500.00	25%
	<b>150,000.00</b>	<b>100%</b>

## **9. Reserva legal**

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

## **10. Reserva de capital**

La cuenta reserva de capital está conformada por las cuentas reserva por revalorización del patrimonio y re expresión 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. Impuesto a la renta**

### **(a) Situación fiscal-**

La Compañía no ha sido fiscalizada desde la fecha de su constitución (febrero de 1997).



**(b) Tasa de impuesto-**

La tarifa general IR aplicable para sociedades respecto al ejercicio fiscal 2018, es del 25%, salvo cualquiera de los siguientes casos, en los que la tarifa será del 28%:

1. No haya cumplido el deber de informar su composición societaria.
2. Tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, residentes o establecidos en paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% de capital social.
3. La participación accionaria en paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente sea inferior al 50%, la tarifa aplicará únicamente sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.
4. La sociedad informe como beneficiario efectivo a una persona natural que no sea residente fiscal del Ecuador y, que, por el régimen jurídico de cualquiera de las jurisdicciones involucradas en la cadena de propiedad en cuestión, pueda ser un titular o formal que, en consecuencia, no sea el beneficiario efectivo, no revele la real propiedad del capital, salvo prueba lo contrario.

Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como las exportadoras habituales de bienes, aplicarán la tarifa del 22%. Para los exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.

Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como las exportadoras habituales de bienes, **aplicarán la tarifa del 22%**. Para los exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.

**(c) Conciliación del Resultado Contable - Tributario**

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



**Utilidad (Pérdida) antes de Provisión para Impuesto a la Renta      95.371,96**

**Más(Menos) Partidas Conciliatorias**

Gastos no Deducibles

—

**Utilidad Gravable**

**95.371,96**

Tasa de Impuesto

22%

**Provisión para Impuesto a la Renta      20.981,83**

**12. Eventos Posteriores**

Entre el 1 de enero del 2019 y la fecha del informe de los auditores independientes abril 24 del 2019, 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