

68701

INMOBILIARIA DIBIENS C.A.

Informe de los Auditores Externos Independientes

Al 31 de Diciembre del 2009 y 2008



Coral Associates & Co.

Member ENW, LLC



INDEPENDENT NETWORK
WORK GROUP

Estados Financieros

Años Terminados el 31 de Diciembre del 2009 y 2008

Contenido

Informe de los Auditores Externos Independientes	1
Estados Financieros Auditados	
Balances Generales	2
Estados de Resultados	3
Estados de Cambios en el Patrimonio de Accionistas	4
Estados de Flujos de Efectivo	5
Notas a los Estados Financieros	6



Coral Associates & Co.



ENTERPRISE NETWORK
WORLDWIDE

Audidores Independientes

www.coralassociates.com

Informe de los Auditores Externos Independientes

A los Accionistas de
INMOBILIARIA DIBIENS C. A.

Hemos auditado el balance general adjunto de INMOBILIARIA DIBIENS C. A. al 31 de Diciembre del 2009 y 2008, y el correspondiente estado de resultados, cambios en el patrimonio de accionistas y flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre esos estados financieros en base a nuestra auditoría.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Auditoría. Estas normas requieren que la auditoría sea diseñada y ejecutada para obtener seguridad razonable de si los estados financieros están libres de errores importantes. La auditoría incluye el examen, mediante pruebas, de la evidencia que respalda las cifras y revelaciones en los estados financieros. La auditoría también requiere la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones importantes hechas por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Creemos que nuestras auditorías proporcionan una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente la situación financiera de INMOBILIARIA DIBIENS C. A. al 31 de Diciembre del 2009 y 2008, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

Freddy B. Coral

Freddy B. Coral - Socio
RNC No. G.10.722

30 de Marzo del 2010

www.enterprisenetworkworldwide.com

Coral Associates & Co.
SC - RNAE -2- 692



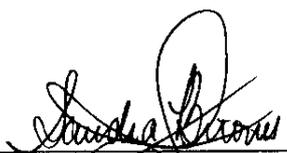
INMOBILIARIA DIBIENS C.A.

Balance General

	31 de Diciembre 2009	31 de Diciembre 2008
	<i>(US Dólares)</i>	
Activos		
Activos Corrientes		
Caja y bancos	24	4,233
Cuentas por cobrar <i>(Nota 3)</i>	101,602	14,414
Gastos Anticipados	145	180
Total Activos Corrientes	101,771	18,817
Propiedades y equipos <i>(Nota 4)</i>	159,401	82,204
Activos a largo Plazo <i>(Nota 5)</i>	-	756,455
Total activos	261,172	857,846
Pasivos y patrimonio de accionistas		
Pasivos corrientes:		
Cuentas por pagar <i>(Nota 6)</i>	34,744	621,906
Gastos acumulados	-	7,082
Total pasivos corrientes	34,744	628,988
Pasivos No Corrientes	-	100
Patrimonio de accionistas:		
Capital pagado <i>(Nota 7)</i>	12,726	12,726
Reserva de Capital	187,944	187,944
Reserva Legal	6,482	6,482
Utilidades retenidas	19,276	21,246
Total patrimonio de accionistas	226,428	228,398
Total pasivos y patrimonio de accionistas	261,172	857,846



 Sr. Carlos Cueva González
 Gerente General

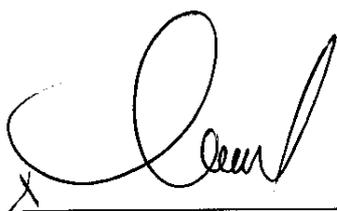


 Ing. Isabel Briones Panezzo
 Contadora

INMOBILIARIA DIBIENS C.A.

Estado de Resultados

	Por el año terminado al 31 de Diciembre del 2009	Por el año terminado al 31 de Diciembre del 2008
	<i>(US Dólares)</i>	
Ingresos por Arriendo	30,004	30,948
Gastos Administrativos y de Operación <i>(Nota 8)</i>	<u>(45,034)</u>	<u>(83,794)</u>
Utilidad bruta	(15,030)	(52,846)
Otros ingresos (gastos):		
Otros, neto	40,749	81,174
Utilidad antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta	<u>25,719</u>	<u>28,328</u>
Impuesto a la renta <i>(Nota 9)</i>	<u>(6,443)</u>	<u>(7,082)</u>
Total	<u>(6,443)</u>	<u>(7,082)</u>
Utilidad neta	<u>19,276</u>	<u>21,246</u>



Sr. Carlos Cueva González
Gerente General

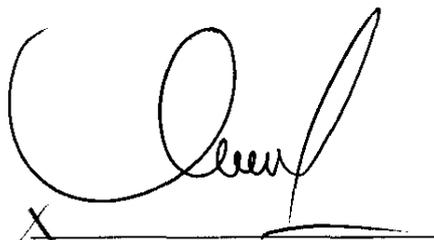


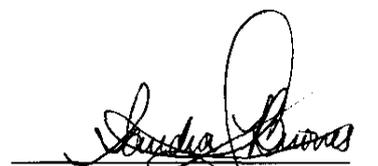
Ing. Isabel Briones Panezzo
Contadora

INMOBILIARIA DIBIENS C.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio de Accionistas

	Capital Pagado	Reserva de Capital	Reserva Legal	Utilidad (Perdida) Retenida	Total
Saldo al 31 Diciembre 2007	12,726	207,904	6,482	(19,960)	207,152
Absorción de Pérdidas		(19,960)		19,960	-
Utilidad Año 2008				28,328	28,328
Provisión Impto. Renta				(7,082)	(7,082)
Saldo al 31 Diciembre 2008	12,726	187,944	6,482	21,246	228,398
Distribución de Dividendos				(21,246)	(21,246)
Utilidad Año 2009				25,719	28,328
Provisión Impto. Renta				(6,443)	(7,082)
Saldo al 31 Diciembre 2009	12,726	187,944	6,482	19,276	226,428


 X _____
 Sr. Carlos Cueva González
 Gerente General



 Ing. Isabel Briones Panezzo
 Contadora

Ver notas adjuntas.

INMOBILIARIA DIBIENS C.A.

Estado de Flujo de Efectivo

	Año Terminado el 31 de Diciembre del 2009	Año Terminado el 31 de Diciembre del 2008
	<i>(US Dólares)</i>	
ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Efectivo Recibido de Clientes neto de castigos	(57,184)	112,122
Efectivo Pagado a Proveedores y Otros	(601,541)	(260,643)
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACION	(658,725)	(148,521)
ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Venta de Activos Fijos	(80,593)	7,463
Otros Activos y Cargos Diferidos		(2,434)
Pago de Cuenta Accionista Largo Plazo	756,455	
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSION	675,862	5,029
ACTIVIDADES DE FINANCIACION:		
Accionista	(100)	135,000
Pago de Dividendos	(21,246)	
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSION	(21,346)	135,000
DISMINUCION EN CAJA Y BANCOS	(4,209)	(8,491)
CAJA Y BANCOS AL 12/31/2008 Y 12/31/2007	4,233	12,724
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	24	4,233

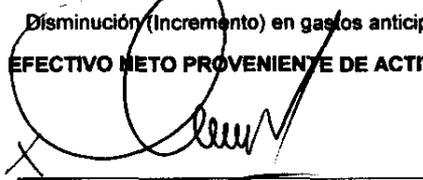
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFFECTIVO NETO

PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

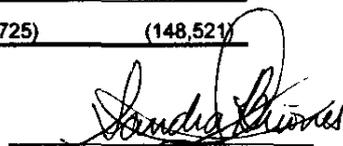
Utilidad neta	19,276	21,246
Depreciaciones y Amortizaciones	3,396	3,638

CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS DE OPERACIONES:

Disminución (Incremento) en cuentas y por cobrar	(87,188)	(11,569)
Incremento (Disminución) en cuentas por pagar	(587,162)	(161,656)
Incremento (Disminución) en gastos acumulados	(7,082)	
Disminución (Incremento) en gastos anticipados	35	(180)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(658,725)	(148,521)



Sr. Carlos Cueva González
Gerente General



Ing. Isabel Briónes Panezzo
Contador

Ver notas adjuntas.

INMOBILIARIA DIBIENS C.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre del 2009 y 2008

1. Actividad

La Compañía fue constituida en 1993 en la ciudad de Guayaquil y su objetivo principal es el arrendamiento de bienes inmuebles a las compañías relacionadas, así como a terceros.

La información relacionada con el índice de inflación anual, publicada por el Banco Central del Ecuador en los tres últimos años, es como sigue:

<u>31 de Diciembre:</u>	<u>Índice de Inflación Anual</u>
2009	4.3%
2008	8.8%
2007	3.3%

2. Políticas Contables Significativas

Bases de Presentación de los Estados Financieros

Los estados financieros adjuntos son preparados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales requieren que la Gerencia de la Compañía efectúe estimaciones y supuestos que afectan los importes de ciertos activos, pasivos, ingresos y gastos, incluidos en dichos estados financieros. Se debe considerar que los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones.

De acuerdo con la Resolución No. 08.G.DCS de la Superintendencia de Compañías del 20 de Noviembre del 2008, dispuso que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), serán de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías para el registro, preparación y presentación de estados financieros, en base a lo siguiente:

A partir de Enero del 2010 para las compañías y los entes sujetos por la Ley de Mercado de Valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa. Se establece el año 2009 como período de transición; para tal efecto, este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" a partir del ejercicio económico del año 2009.

INMOBILIARIA DIBIENS C.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Políticas Contables Significativas (continuación)

A partir de Enero del 2011, para las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US\$4,000,000 al 31 de Diciembre del 2007; las compañías holding o tenedoras de acciones, que voluntariamente hubieran 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, paraestatales privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que éstas formen y que ejerzan sus actividades en el Ecuador. Se establece el año 2010 como período de transición; para tal efecto, este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" a partir del ejercicio económico del año 2010.

A partir del año 2012, las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores. Para este grupo, se establece el año 2011 como período de transición, para tal efecto deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" a partir del ejercicio económico del año 2011.

Propiedades y Equipos

Están registrados al costo. El costo es depreciado de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada, en base a los siguientes porcentajes anuales:

Equipos de oficina	10%
Edificios	5%

Reserva Legal

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual para la reserva legal, hasta que represente el 50% del capital pagado. Esta reserva puede ser capitalizada o destinada a absorber pérdidas incurridas.

INMOBILIARIA DIBIENS C.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Políticas Contables Significativas (continuación)

Impuesto a la Renta

La provisión para impuesto a la renta está constituida a la tasa del 25% sobre la base imponible determinada en la *Nota 9*. Este tributo es registrado con cargo a los resultados del período en que se devenga.

Ingresos y Gastos

Los ingresos por arriendos se registran en el momento en que se realizan de acuerdo a los contratos y acuerdos suscritos con los arrendatarios.

Los gastos se registran de acuerdo al método del devengado.

3. Cuentas por Cobrar

Al 31 de Diciembre del 2009 y 2008 las cuentas por cobrar consisten de lo siguiente:

	2009	2008
	<i>(US Dólares)</i>	
Clientes	1,908	1,100
Compañía Relacionada - Cueva Inm.	92,000	-
Impuestos	7,694	13,142
Otros	-	172
	<u>101,602</u>	<u>14,414</u>

Cuenta con compañía relacionada – Cueva Inm. no tiene fecha de vencimiento ni genera intereses.

4. Propiedades y Equipos

Los movimientos de propiedades y equipos por los años terminados el 31 de Diciembre del 2009 y 2008 fueron como sigue:

INMOBILIARIA DIBIENS C.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

4. Propiedades y Equipos (continuación)

	Terreno	Edificios	Instalaciones	Equipos	Obras en Curso	Total al Costo	Depreciación Acumulada	Total Neto
Saldo al 31 Diciembre 2007	40,697	49,806	5,463	10,069		106,035	(15,164)	90,871
Adiciones						-	(3,638)	(3,638)
Ventas o Retiros		(2,000)	(5,463)			(7,463)	2,434	(5,029)
Saldo al 31 Diciembre 2008	40,697	47,806	-	10,069		98,572	(16,368)	82,204
Adiciones					99,641		(3,396)	96,245
Transferencias								
Ventas o Retiros	(19,048)					(19,048)		(19,048)
Saldo al 31 Diciembre 2009	21,649	47,806	-	10,069	99,641	179,165	(19,764)	159,401

Los activos están libres de gravámenes.

5. Activos a Largo Plazo

Al 31 de Diciembre del 2008 y 2009 los activos a largo plazo consisten de lo siguiente:

	2009	2008
	<i>(US Dólares)</i>	
Cuenta por Cobrar - Carlos Cueva González	-	756,455
	-	756,455

La cuenta por cobrar a Carlos Cueva González fue cancelada en efectivo durante el período 2009. Esta cuenta no generaba intereses.

INMOBILIARIA DIBIENS C.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

6. Cuentas por Pagar

Al 31 de Diciembre del 2009 y 2008 las cuentas por pagar consisten de lo siguiente:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	<i>(US Dólares)</i>	
Compañías Relacionadas		
Difare	24,000	555,376
Repfarm		18,738
Segufarm		36,300
Cueva Inm.		7,150
Impuestos	7,444	1,141
Varios	3,300	3,201
	<u>34,744</u>	<u>621,906</u>

La cuenta por pagar compañía relacionada - Difare no tienen fecha de vencimiento ni generan intereses. Durante el año 2009 se liquidaron en efectivo los saldos con compañías relacionadas que quedaron pendientes de pago al 31 Diciembre del 2008.

7. Capital Pagado

Al 31 de Diciembre del 2008 y 2009, el capital pagado consiste de 318,140 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US\$0,04.

8. Transacciones con Accionista y Compañías Relacionadas

Las principales transacciones celebradas con accionista y compañías relacionadas por accionistas comunes por el año terminado el 31 de Diciembre del 2008, fueron como sigue:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	<i>(US Dólares)</i>	
Ingresos por Arriendo, Dromayor	6,000	6,000
Ingresos por Arriendos, Ecuafarmacias	3,600	3,600
Honorarios, Repfarm		17,035
Honorarios, Segufar		36,300
Honorarios, Cueva Inm.		18,738

INMOBILIARIA DIBIENS C.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

9. Situación Tributaria

En la determinación de la base imponible para el cálculo del impuesto a la renta del año 2009, la Compañía incluyó gastos no deducibles por \$54.

Las declaraciones de impuesto a la renta desde el 2005 hasta el 2008 no han sido revisadas por las autoridades tributarias.

De acuerdo con disposiciones legales, las autoridades tributarias tienen la facultad para revisar las declaraciones de impuesto a la renta de la Compañía, dentro de los tres años siguientes a partir de la fecha de presentación de la declaración y en seis años, desde la fecha en que venció el plazo para presentar la declaración, cuando los tributos no se hubieren declarado en todo o en parte.

10. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2009 y la fecha de este informe, no tenemos conocimiento de eventos que a criterio de la administración de la Compañía, pudieran tener efecto significativo sobre los mencionados estados financieros y que no se hayan revelado.
