

68701



# **SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S. A.**

*Informe de los Auditores Externos Independientes*

*Al 31 de Diciembre del 2010*

68701

**CORAL ASSOCIATES & CO.**



ENTERPRISE WORLDWIDE

Audidores Independientes

Kennedy Norte, Mz. 207  
S-4 - Av. José Falconí y  
Eugenio Almazán. Planta  
Baja - Of. 1  
+593(4) 511 3113  
[www.coralassociates.com](http://www.coralassociates.com)  
Guayaquil - Ecuador

## Informe de los Auditores Externos Independientes

A los Accionistas de  
**SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S. A.**

Hemos auditado el balance general adjunto de **SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S. A.** al 31 de Diciembre del 2010, 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 **SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S. A.** al 31 de Diciembre del 2010, 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.

*Coral Associates & Co*

**CORAL ASSOCIATES & CO. CIA. LTDA.**  
SC - RNAE -2- 692

*Freddy Coral Fraguero*

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

Guayaquil - Ecuador  
Febrero 28 del 2011

[www.enterpriseworldwide.org](http://www.enterpriseworldwide.org)



# Estados Financieros

Años Terminados el 31 de Diciembre del 2010 y 2009

## Contenido

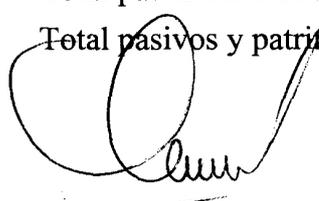
Informe de los Auditores Externos Independientes .....	1
Estados Financieros Auditados	
Balances Generales .....	2
Estados de Resultados .....	3
Estados de Cambios en el Patrimonio de Accionistas .....	4
Estados de Flujos de Efectivo .....	5
Notas a los Estados Financieros .....	6



# SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S. A.

## Balance General

	31 de Diciembre 2010	31 de Diciembre 2009
	(US Dólares)	
<b>Activos</b>		
Activos Corrientes		
Caja y bancos	20,558	24
Cuentas por cobrar (Nota 3)	201,474	101,602
Gastos Anticipados	254	145
Total Activos Corrientes	<u>222,286</u>	<u>101,771</u>
Propiedades y equipos (Nota 4)	34,713	159,401
Activos a largo Plazo		-
Total activos	<u>256,999</u>	<u>261,172</u>
<b>Pasivos y patrimonio de accionistas</b>		
Pasivos corrientes:		
Cuentas por pagar (Nota5)	45,880	34,744
Gastos acumulados		-
Total pasivos corrientes	<u>45,880</u>	<u>34,744</u>
Pasivos No Corrientes	45,880	
Patrimonio de accionistas:		
Capital pagado (Nota 6)	12,726	12,726
Reserva de Capital	187,945	187,944
Reserva Legal	6,482	6,482
Utilidades retenidas	3,967	19,276
Total patrimonio de accionistas	<u>211,120</u>	<u>226,428</u>
Total pasivos y patrimonio de accionistas	<u>256,999</u>	<u>261,172</u>

  
 \_\_\_\_\_  
 Sr. Carlos Cueva González  
 Gerente General



  
 \_\_\_\_\_  
 Ing. Isabel Briones Panezo  
 Contadora

# SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

## Estado de Resultados

	Por el año terminado al 31 de Diciembre del 2010	Por el año terminado al 31 de Diciembre del 2009
	<i>(US Dólares)</i>	
Ingresos por Arriendo	46,630	30,004
Gastos Administrativos y de Operación	(165,058)	(45,034)
Utilidad bruta		(15,030)
Otros ingresos (gastos): Otros, neto	124,257	40,749
Utilidad antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta	5,829	25,719
Impuesto a la renta <i>(Nota 8)</i>	(1,862)	(6,443)
Total	(1,862)	(6,443)
Utilidad neta	3,967	19,276



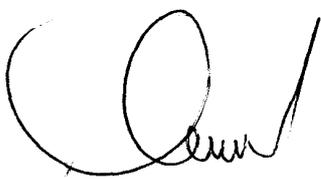
Sr. Carlos Cueva González  
Gerente General

Ing. Isabel Briones Panezo  
Contadora

# SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

## Estado de Cambios en el Patrimonio de Accionistas

	<b>Capital Pagado</b>	<b>Reserva de Capital</b>	<b>Reserva Legal</b>	<b>Utilidad (Perdida) Retenida</b>	<b>Total</b>
Saldo al 31 Diciembre 2008	12,726	187,944	6,482	21,246	228,398
Absorción de Pérdidas				(21,246)	(21,246)
Utilidad Año 2009				25,719	25,719
Provisión Impto. Renta				(6,443)	(6,443)
Saldo al 31 Diciembre 2009	<b>12,726</b>	<b>187,944</b>	<b>6,482</b>	<b>19,276</b>	<b>226,428</b>
Pago de Dividendos				(19,276)	(19,276)
Utilidad Año 2010				5,829	5,829
Provisión Impto. Renta				(1,862)	(1,862)
Saldo al 31 Diciembre 2010	<b>12,726</b>	<b>187,944</b>	<b>6,482</b>	<b>3,967</b>	<b>211,120</b>



Sr. Carlos Cueva González  
Gerente General



Ing. Isabel Briones Panezo  
Contadora

*Ver notas adjuntas.*

# SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

## Estado de Flujo de Efectivo

	Año Terminado el 31 de Diciembre del 2010	Año Terminado el 31 de Diciembre del 2009
	(US Dólares)	
<b>ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>		
Efectivo Recibido de Clientes neto de castigos	(76,663)	(57,184)
Efectivo Pagado a Proveedores y Otros	(134,576)	(601,541)
Impuestos de la compañía	(1,862)	0
Otros, neto	112,344	0
<b>EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACION</b>	<b>(100,758)</b>	<b>(658,725)</b>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSION:</b>		
Venta de Activos Fijos	121,292	(80,593)
Otros Activos y Cargos Diferidos	-	-
Pago de Cuenta Accionista Largo Plazo	-	756,455
<b>EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSION</b>	<b>121,292</b>	<b>675,862</b>
<b>AUMENTO (DISMINUCION) EN CAJA Y BANCOS</b>	<b>20,535</b>	<b>(4,209)</b>
<b>CAJA Y BANCOS AL 12/31/2009</b>	<b>24</b>	<b>4,233</b>
<b>EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<b>20,559</b>	<b>24</b>

### CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO

#### PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

Utilidad neta	3,967	19,276
---------------	-------	--------

#### AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD(PERDIDA) DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO POR)

#### ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

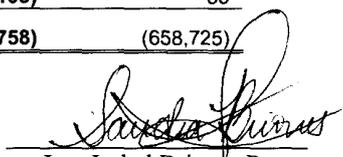
Depreciaciones y Amortizaciones	3,397	3,396
---------------------------------	-------	-------

#### CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS DE OPERACIONES:

Disminución (Incremento) en Cuentas y Documentos por cobrar	(99,872)	(87,188)
Incremento (Disminución) en Cuentas y Documentos por pagar	17,730	(587,162)
Incremento (Disminución) en Impuestos por Pagar	(6,594)	(7,082)
Pagos de Dividendos	(19,276)	
Disminución (Incremento) en Gastos Anticipados	(109)	35

<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>(100,758)</b>	<b>(658,725)</b>
---	------------------	------------------

  
Sr. Carlos Cueva González  
Gerente General

  
Ing. Isabel Briones Panezo  
Contador

Ver notas adjuntas.

# SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

## Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre del 2010 y 2009

### 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>
2010	3.3%
2009	4.3%
2008	8.8%

### 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.

# SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.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.

# SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.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 8*. 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 2010 y 2009 las cuentas por cobrar consisten de lo siguiente:

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	<i>(US Dólares)</i>	
Clientes	125,201	1,908
Compañía Relacionada – Cueva Inm.	70,100	92,000
Crédito Tributario	6,173	7,694
Otros	-	-
	<b>201,474</b>	<b>101,602</b>

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

# SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 4. Propiedades y Equipos

Los movimientos de propiedades y equipos por los años terminados el 31 de Diciembre del 2010 y 2009 fueron como sigue:

	Terreno	Edificios	Equipos	Obras en Curso	Depreciación Acumulada	Total Neto
Saldo al 31 Diciembre 2008	40,697	47,806	10,069		(16,368)	82,204
Adiciones				99,641	(3,396)	96,245
Ventas o Retiros	(19,048)					(19,048)
Saldo al 31 Diciembre 2009	21,649	47,806	10,069	99,641	(19,764)	159,401
<b>Adiciones</b>	-	-	-	-	(3,773)	(3,773)
<b>Transferencias</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Ventas o Retiros</b>	(21,649)	-	-	(99,641)	375	(120,915)
Saldo al 31 Diciembre 2010	-	47,806	10,069	-	(23,162)	34,713

Los activos están libres de gravámenes.

## SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

### 5. Cuentas por Pagar

Al 31 de Diciembre del 2010 y 2009 las cuentas por pagar consisten de lo siguiente:

	2010	2009
	<i>(US Dólares)</i>	
Proveedores	6	-
Compañías Relacionadas	45,024	-
Impuestos	850	1,141
Varios	-	3,201
	<u>45,880</u>	<u>621,906</u>

La cuenta por pagar compañía relacionada - Difare no tienen fecha de vencimiento ni generan intereses.

### 6. Capital Pagado

Al 31 de Diciembre del 2010 y 2009, el capital pagado consiste de 318,140 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US\$0,04.

### 7. 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 2010, fueron como sigue:

	2010	2009
	<i>(US Dólares)</i>	
Ingresos por Arriendo, Dromayor	6,720	6,000
Ingresos por Arriendo, Difare	35,616	
Ingresos por Venta de Activo, Difare	121,290	-
Ingresos por Arriendo, Segufar	2,016	
Ingresos por Arriendos, Ecuafarmacias	-	3,600

# SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

## **8. Situación Tributaria**

Las declaraciones de impuesto a la renta desde el 2005 hasta el 2010 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.

## **9. Eventos Subsecuentes**

Entre el 31 de diciembre del 2010 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.

---