

Informe de los Auditores Independientes

A los Accionistas de
SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.
Guayaquil, Ecuador

Dictamen sobre los estados financieros

1. He auditado los estados financieros que se acompañan de SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A., que comprenden el estado de situación financiera clasificada al 31 de diciembre de 2013 y los correspondientes estados de resultados integrales por función, estados de cambios en patrimonio neto y estados de flujos de efectivo, por el año terminado a esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera; así como, el resumen de políticas de contabilidad significativas y otras notas aclaratorias. Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012, fueron examinados por otros auditores, cuyo informe de fecha 29 de mayo del 2013, expreso una opinión sin salvedades.

Responsabilidad de la administración de la Compañía sobre los estados financieros

2. La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y de control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a error o fraude; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

3. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros basado en mis auditorías. Mis auditorías fueron efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento NIAA. Dichas normas requieren que cumpla con requisitos éticos, así como que planee y desempeñe la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa. Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o a error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A. para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A. Una auditoría también incluye, evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros. Creo que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mis opiniones de auditoría.

Opinión

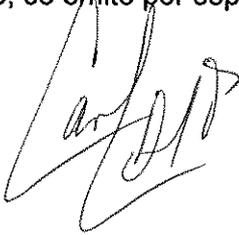
4. En mi opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos significativos, la situación financiera clasificada de SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A. al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los resultados integrales de sus operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por los años terminados a esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Asunto de énfasis

5. Los estados financieros adjuntos fueron preparados para cumplir disposiciones de la Superintendencia de Compañías, que requiere la presentación de los estados financieros individuales de la compañía matriz del grupo, por separado de los estados financieros consolidado cuando las inversiones superen el 50% de participación accionaria.

Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

6. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013, se emite por separado.



C.P.A. Carlos Varela Patiño
No. de Registro en
La Superintendencia
De Compañías RNAE-2 No. 627
Guayaquil, 28 de Febrero del 2014

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DIBIENS S.A.

Estados de Situación Financiera Clasificada

(Expresados en dólares)

		Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Activos	Nota		
Activos corrientes:			
Efectivo	4	710.039	132.028
Clientes y otras cuentas por cobrar	5	4.111.942	1.115.368
Pagos Anticipados		1.219	405
Activos por impuestos corrientes	6	13.721	16.469
Total activos corrientes		4.836.921	1.264.270
Activos no corrientes:			
Vehículos, mobiliario y equipos, neto	7	7.980.662	3.414.181
Propiedades de inversión	8	6.595.938	6.258.403
Cuentas por cobrar a largo plazo	9	100.000	150.000
Activo Financiero	10	1.587.488	1.012.413
Total de activos		21.101.009	12.099.267
Pasivos y patrimonio de los accionistas			
Pasivos corrientes:			
Obligaciones con instituciones financieras - porción corriente	11	3.500.000	-
Proveedores y otras cuentas por pagar	12	3.240.822	2.276.672
Pasivos acumulados	13	5.785	4.035
Pasivos por impuestos corrientes	14	6.376	17.279
Total pasivos corrientes		6.752.983	2.297.986
Pasivos no corrientes:			
Beneficios sociales no corrientes		320	-
Cuentas por pagar accionistas	17	12.682.956	7.879.956
Total pasivos		19.436.259	10.177.942
Patrimonio de los accionistas:			
Capital social	18	12.726	12.726
Reservas	19	194.426	194.426
Superávit revalorización de propiedades		989.049	1.041.711
Resultados acumulados	20	468.549	672.462
Total patrimonio de los accionistas		1.664.750	1.921.325
		21.101.009	12.099.267

Sr. Carlos Cueva Gonzalez
Representante legal

CPA. Stalin Vergara Villagomez
Contador General

Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros.

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DIBIENS S.A.

Estados de Resultado Integral por Función

(Expresados en dólares)

		Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
	<u>Nota</u>		
Ingresos de actividades ordinarias		236.130	247.802
Costos de ventas			
Utilidad Bruta		236.130	247.802
Gastos de operación:			
Gastos de venta	22	(35.526)	(5)
Gastos administrativos	23	(285.460)	(235.702)
Total		(320.986)	(235.707)
Utilidad operacional		(84.856)	12.095
Otros ingresos (gastos):			
Gastos financieros		(81.639)	(1.170)
Otros egresos		(360)	(15.023)
Otros ingresos		12.022	-
Perdida del ejercicio		(154.833)	(4.098)
Impuesto a la renta	15	(49.080)	(26.408)
Resultado integral del año		(203.913)	(30.506)

Sr. Carlos Cueva Gonzalez
Representante legal

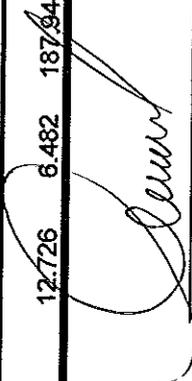
CPA. Stalin Vergara Villagomez
Contador General

Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros.

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DIBIENS S.A.

**Estados de Cambios en el Patrimonio neto
(Expresados en dólares)**

	Reservas			Resultados acumulados			Total		
	Capital social	Reserva legal	Reserva de capital	Superavit revalorización de vehículo, mobiliarios y equipos	Total reservas	Primera adopción a las NIIF		Resultados acumulados	
Saldo al 1 de enero del 2012	12.726	6.482	187.944	1.041.711	1.236.137	(100.745)	803.713	702.968	1.951.831
Resultado integral del año	-	-	-	-	-	-	(30.506)	(30.506)	(30.506)
Saldos al 31 de diciembre del 2012	12.726	6.482	187.944	1.041.711	1.236.137	(100.745)	773.207	672.462	1.921.325
Deficit por valorización de propiedad				(19.676)					(32.986)
Venta de propiedad				(32.986)	(32.986)				(203.913)
Resultado integral del año	-	-	-	-	-	-	(203.913)	(203.913)	(203.913)
Saldos al 31 de diciembre del 2013	12.726	6.482	187.944	989.049	1.203.151	(100.745)	569.294	468.549	1.684.426


Sr. Carlos Cueva Gonzalez
Representante legal


CPA. Stalin Vergara Villagomez
Contador General

Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros. 5

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DIBIENS S.A.

Estados de Flujos de Efectivo

(Expresados en dólares)

Años terminados en Diciembre 31,	2013
Flujos de efectivo por las actividades de operación:	
Efectivo recibido de clientes	(2.760.444)
Efectivo pagado a proveedores y empleados	1.204.992
Otros ingresos, netos	(69.977)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación	(1.625.429)
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:	
Compra de vehículos, mobiliario y equipos	(5.574.485)
Aumento en inversiones en acciones	(525.075)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	(6.099.560)
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:	
Efectivo recibido y pagado de obligaciones con instituciones financieras, neto	3.500.000
Efectivo recibido y pagado de cuentas por pagar accionistas, neto	4.803.000
Dividendos pagados	-
Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de financiamiento	8.303.000
(Disminución) aumento neto de efectivo	578.011
Efectivo al inicio del año	132.028
Efectivo al final del año	710.039

Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros.

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DIBIENS S.A.

Conciliaciones del resultado integral con el efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación

(Expresadas en dólares)

Años terminados en Diciembre 31,	2013
Resultado integral del año	(203.913)
Ajustes para conciliar el resultado integral con el efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación:	
Depreciación vehículo, mobiliario y equipos	110.129
Vehículos, mobiliario y equipos, neto	507.678
Provisión impuesto a la renta	49.080
Provisión jubilación patronal y desahucio	320
Cambios en activos y pasivos operativos:	
Aumento (disminución) en cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar	(2.996.574)
(Aumento) disminución en activos por impuestos corrientes	1.934
Disminución en proveedores y otras cuentas por pagar, pasivos acumulados e impuestos corrientes	905.917
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación	(1.625.429)

Sr. Carlos Cueva Gonzalez
Representante legal

CPA. Stalin Vergara Villagomez
Contador General

Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros.