

ARRENDADORA DIBIENES S.A.

INFORME SOBRE EL EXAMEN DE LOS

ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.019

Guayaquil, 29 de Marzo del 2.020

A los Accionistas de
ARRENDADORA DIBIENES S.A.

Ciudad.-

Estimados Señores:

1.- Informe sobre los Estados Financieros

He auditado el Balance General de **ARRENDADORA DIBIENES S.A.** y los correspondientes Estados de Resultados, Evaluación del Patrimonio y Cambios en el flujo de Efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2.019, así como el resumen de las políticas de contabilidad significativas y las notas a los estados financieros.

2.- Responsabilidad de la administración de la compañía por los estados financieros.

La administración de la compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIFs. Esta responsabilidad incluye en diseñar, implementar y mantener el control interno relevante encaminada a la preparación y presentación razonable de las cifras expuestas en los estados financieros de forma que estén libres de errores importantes originados de fraude o error, la selección y aplicación de políticas de contabilidad apropiadas y la elaboración de estimados de contabilidad que sean razonables en las circunstancias.

3.- Responsabilidad del Auditor

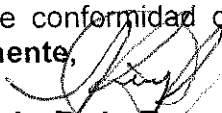
Mi responsabilidad es la de expresar una opinión sobre las cifras expuestas en los estados financieros adjuntos, basados en la auditoría efectuada de acuerdo a Normas Internacionales de Auditoría. Considero que mi auditoría provee una base suficientemente razonable para expresar una opinión de que los estados financieros estén libres de errores importantes.

Una auditoría implica la aplicación de procedimientos para obtener evidencia sobre los saldos y revelaciones presentados en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor que incluye la evaluación de los riesgos de errores importantes en los estados financieros, originados por fraude o error. Una auditoría incluye también la evaluación de si los principios de contabilidad utilizados son apropiados y si las evaluaciones contables aplicadas por la administración de la compañía sean razonables.

4.- Opinión

En mi opinión, los estados financieros arriba indicados presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes la situación financiera de **ARRENDADORA DIBIENES S.A.**, al 31 de diciembre del 2.019 los resultados de sus operaciones, las variaciones en su patrimonio y los cambios en el flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF!

Atentamente,


CPA Luis Ruiz Romero
RNAE No. 075

ARRENDADORA DIBIENES S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
Período Terminado al 31 de Diciembre del 2.019 Y 2018
(Expresado en USD)

ACTIVOS	2019	2018
Activo Corriente		
Disponible en Caja y Bancos	29.516,01	0,00
Documentos y Cuentas por Cobrar (Nota B)	204.923,40	155.746,81
Pagos Anticipados	0,00	0,00
Total Activo Corriente	234.439,41	155.746,81
 Propiedad Planta y Equipo (Nota C)	 491.881,66	 882.428,86
 Otros Activos	 0,00	 0,00
 TOTAL DEL ACTIVO	 726.321,07	 1.038.175,67
 PASIVO Y PATRIMONIO		
Pasivo Corriente		
Préstamos Bancarios y Sobregiros	0,00	0,00
Documentos y Cuentas por Pagar (Nota D)	199.715,02	202.040,54
Total Pasivo Corriente	199.715,02	202.040,54
 Pasivo a Largo Plazo		
Cuentas por Pagar Accionistas	0,00	0,00
Proveedores a Largo Plazo		0,00
Total Pasivo a Largo Plazo	0,00	0,00
 Total del Pasivo	 199.715,02	 202.040,54
 Patrimonio		
Capital Social	2.000,00	2.000,00
Reservas (Nota E)	1.000,00	500,00
Ganancias Retenidas (Nota F)	70.486,38	43.078,93
Aporte para Aumento de Capital	453.119,67	790.556,20
Total Patrimonio Neto	526.606,05	836.135,13
 TOTAL DEL PASIVO MAS PATRIMONIO	 726.321,07	 1.038.175,67

Ver nota a los Estados Financieros

Santiago Lladò Holguín
Gerente


Cesar Ulloa
Contador

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
Período Terminado al 31 de Diciembre del 2.019 Y 2018
(Expresado en USD)

INGRESOS	2019	2018
Ventas Netas	149.655,11	312.590,40
Otros Ingresos	5.950,00	0,00
TOTAL INGRESOS	155.605,11	312.590,40
COSTOS Y GASTOS OPERACIONALES		
Costo de Ventas	0,00	0,00
Gastos de Administracion y Ventas	119.712,45	270.280,32
Gastos Financieros	0,00	0,00
Otros egresos	113,89	0,00
TOTAL COSTOS Y GASTOS	119.826,34	270.280,32
GANANCIA <PERDIDA> ANTES DE LA PARTICIPACION DE TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	35.778,77	42.310,08
Participacion Trabajadores 15 % (Nota G)	0,00	0,00
GANANCIAS <PERDIDAS> ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	35.778,77	42.310,08
Impuesto a la Renta (NOTA H)	7.871,32	9.308,22
GANANCIA <PERDIDA> NETA	27.907,45	33.001,86

Ver nota a los Estados Financieros

Santiago Lladò Holguin
Gerente


Cesar Ulloa
Contador

ARRENDADORA DIBIENES S.A.**ESTADO DE CAMBIO EN EL FLUJO DE EFECTIVO**
Período Terminado al 31 de Diciembre del 2.019 Y 2018
(Expresado en USD)

	2019	2018
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Efectivo Originado de Clientes	296.015,39	0,00
Efectivo Pagado a Proveedores y Trabajadores	-295.446,16	
Otros Ingresos <Egresos>	<u>5.836,11</u>	<u>0,00</u>
Efectivo neto proveniente de Operación	<u>6.405,34</u>	<u>0,00</u>
ACTIVIDADES DE INVERSION		
Adiciones a Propiedad Planta y Equipo	-13.965,00	
Otros	<u>37.075,67</u>	
Efectivo neto proveniente de Inversion	<u>23.110,67</u>	<u>0,00</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Dividendos Accionistas	0,00	
Efectivo neto proveniente de Financiamiento	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Mas <menos> del Efectivo	29.516,01	0,00
Saldo del Efectivo al inicio del año	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Saldo del Efectivo al final del año	<u><u>29.516,01</u></u>	<u><u>0,00</u></u>

ARRENDADORA DIBIENES S.A.

ESTADO DE CAMBIO EN EL FLUJO DE EFECTIVO (CONTINUACION)

Período Terminado al 31 de Diciembre del 2.019 Y 2018

(Expresado en USD)

**CONCILIACION DE LA GANANCIA NETA CON EL EFECTIVO NETO
ORIGINADO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

	2019	2018
GANANCIA NETA	27.907,45	0,00
Ajustes por gastos que no representan desembolso		
Depreciaciones	30.000,00	0,00
Ajustes	-5.999,50	
	<u>51.907,95</u>	<u>0,00</u>
Cambios en activos y pasivos operacionales:		
Cuentas por Cobrar Comerciales	-10.576,00	0,00
Impuestos por Cobrar	732,26	0,00
Otras Cuentas por Cobrar	-33.333,35	0,00
Cuentas por Pagar Proveedores	-156.198,67	0,00
Impuestos por pagar	1.187,59	0,00
Otras Cuentas por Pagar	152.685,56	0,00
	<u>-45.502,61</u>	<u>0,00</u>
Efectivo Neto Proveniente de Operación	<u>6.405,34</u>	<u>0,00</u>

ARRENDADORA DIBIENES S.A.

ESTADO DE INVERSION DE LOS ACCIONISTAS Período Terminado al 31 de Diciembre del 2.019 Y 2018 (Expresado en USD)

	Ganancias Retenidas				Aumentot Capital en trámite	Total
	Capital	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Utilidad <Perdida> Acumulada		
Saldo al 31-12-2017	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Distribuc. Utili. 2.017				0,00		0,00
Utilidad Neta 2.018				0,00		0,00
Dividendos declarados				0,00		0,00
Ajustes				0,00		0,00
Aumento Cap.Trámite				43.078,93	790.556,20	836.135,13
Sup. Por Revaluación				0,00		0,00
Saldo al 31-12-2.018	2.000,00	500,00	0,00	43.078,93	790.556,20	836.135,13
Distrib. Utilidad 2.018		0,00		0,00		0,00
Utilidad 2.019				27.907,45		27.907,45
Dividendos Declarados				0,00		0,00
Ajustes				0,00	-337.436,53	-337436,53
SalDOS al 31-12-2019	2000,00	500,00	70986,38	25.320,56	453119,67	526.606,05

ARRENDADORA DIBIENES S A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.019

A. Resumen de las Prácticas de Contabilidad más importante.

La compañía **ARRENDADORA DIBIENES S.A.**, fué constituida en la ciudad de Guayaquil, República de Ecuador el 22 del mes de Septiembre del año 2.014 ante la Doctora Jenny Oyague Beltrán, Notaria Décima octava e inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón el día 15 de Septiembre del mismo año. Con fecha 4 de Septiembre del año 2.019 se llevó a cabo el cambio de nombre de la compañía de Ecubien S.A. por la de Arrendadora Dibienes S.A. la misma que se lo celebró ante la abogada Amelia Dito Mendoza, Notaria titular Décima Séptima del cantón Guayaquil. Sus operaciones consisten en la administración de bienes inmuebles-

Preparación de los estados financieros

La compañía mantiene sus registros contables en dólares americanos (US\$), en concordancia a lo dispuesto por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC 17) y aprobada por la Superintendencia de Compañías y Servicio de Rentas Internas en la Resolución No. SB-SC-SRI-01, publicada en el Registro Oficial No. 57 del 13 de Abril del 2000. A partir del año 2.012 los estados financieros fueron preparados acorde a Normas Internacionales de Información Financiera NIIFIs. emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IFRIC) (por sus siglas en inglés) conforme lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

La Propiedad, Planta y Equipos.- Están constituidos al costo de adquisición o construcción, más aumentos realizados en base a disposiciones gubernamentales y los ajustes efectuados por la aplicación por primera vez de las NIIFIs. Los valores por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos en el momento de incursionarse en ellos, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La compañía deprecia sus Activos como sigue:

Vehículos	5 años
Otros	0

ARRENDADORA DIBIENES S.A.

		2019	2018
B.- Cuentas y Documentos por Cobrar			
Cuentas por Cobrar Clientes	US\$	156.783,99	140.207,99
Impuestos por Cobrar	US\$	14.806,06	15.538,82
Otras Cuentas por Cobrar		33.333,35	0,00
		<u>204.923,40</u>	<u>155.746,81</u>
(-) Provision para Incobrables		0,00	0,00
	US\$	<u><u>204.923,40</u></u>	<u><u>155.746,81</u></u>
C.- Propiedad Planta y Equipo			
Terrenos	US\$	400.000,00	774.512,20
Vehiculos		<u>163.965,00</u>	<u>150.000,00</u>
	US\$	<u>563.965,00</u>	<u>924.512,20</u>
(-) Depreciacion Acumulada		<u>72.083,34</u>	<u>42.083,34</u>
Total Propiedad Planta y Equipo (Neto)	US\$	<u><u>491.881,66</u></u>	<u><u>882.428,86</u></u>
D.-Cuentas y Documentos porPagar			
Cuentas por Patgar Provweedores	US\$	39.596,11	195.774,78
Impuestos por Pagar		4.142,36	3.004,77
Otras Cuentas por Pagar		<u>155.946,55</u>	<u>3.260,99</u>
	US\$	<u><u>199.685,02</u></u>	<u><u>202.040,54</u></u>
E.- Reservas			
Reservas Legales (1)	US\$	1.000,00	500,00
Reservas Estatutarias (2)		0,00	0,00
Reservas Facultativas (3)		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
	US\$	<u><u>1.000,00</u></u>	<u><u>500,00</u></u>

(1) De acuerdo con la Legislación Ecuatoriana vigente, la compañía debe transferir el 10 % de su ganancia líquida anual a reservas hasta completar el 50 % del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas o aumentar el capital.

(2) El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la compañía, pero puede ser utilizada para distribución de dividendos.

(3) El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la compañía y puede ser utilizada para distribución de dividendos y ciertos pagos como reliquidación de impuestos, etc.

F.- Ganancias Retenidas

Utilidad - Pérdidas Ejercicios Anteriores	US\$	42578,93	10.077,07
Utilidad - Pérdidas Ejercicios Actual		27.907,45	33.001,86
	US\$	<u>70.486,38</u>	<u>43.078,93</u>

G- Participación Trabajadores

De acuerdo a las leyes laborales vigentes, la compañía debe destinar el 15 % de su ganancia anual antes de impuesto a la renta para ser repartida entre sus trabajadores.

H.- Impuesto a la Renta

La provisión para el ejercicio 2.019 se calcula a una tasa del 22% sobre la ganancia tributable. Tratándose de Utilidades Reinvertidas, la tasa es del 12%. La compañía en concordancia a las reformas en la Ley Orgánica para la restructuración de la economía y modernización de la gestión financiera en el art. No.1 , numeral 9 de la Ley de Régimen Tributario Interna se acogió al beneficio de la tasa impositiva del 22% en lugar del 25%..Para obtener la ganancia tributaria se procedió como sigue;

Utilidad antes de Impuesto	US\$	35.778,77	42.310,08
Gastos no Deducibles		0,00	0,00
Base Tributable		<u>35.778,77</u>	<u>42.010,08</u>
22% Imuesto Causado	US\$	<u>7.871,32</u>	<u>9.308,22</u>