

# SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

## Estados Financieros

Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012 y 2011

### Contenido

Informe de los Auditores Independientes .....	1
Estados Financieros Auditados	
Estado de Situación Financiera .....	3
Estado de Resultado Integral .....	5
Estado de Cambios en el Patrimonio .....	6
Estado de Flujos de Efectivo .....	7
Notas a los Estados Financieros .....	8

# SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

## **Informe de los Auditores Independientes**

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

### **Informe sobre los estados financieros**

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos, de SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2012, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### **Responsabilidad de la Administración por los estados financieros**

2. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

### **Responsabilidad del auditor**

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre las cifras y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

# SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

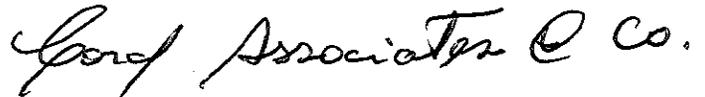
## Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros ( individual) mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A., al 31 de diciembre del 2012, y el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

## Asuntos de énfasis

Sin calificar nuestra opinión en relación con los siguientes asuntos:

5. Los estados financieros adjuntos fueron preparados para cumplir con 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 consolidados cuando las inversiones superan el 50% de participación accionaria.
6. Tal como se indica en la *Nota 3*, los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 son los primeros que la Compañía ha preparado aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Con fines comparativos, dichos estados financieros incluyen cifra correspondiente por el año terminado el 31 de diciembre del 2011 y saldos del estado de situación financiera al 1 de enero del 2011 (fecha de transición), los que han sido ajustados de acuerdo a NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2012. Las cifras que se presentan con fines comparativos, ajustadas de acuerdo a NIIF, surgen de los estados financieros por los años terminados el 31 de diciembre del 2010 preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad vigentes en dichos año. Los efectos más significativos de la adopción a las NIIF sobre la información financiera de la Compañía se describe en la *Nota 3*.



CORAL ASSOCIATES & CO. CIA. LTDA.

SC - RNAE -2- 692



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

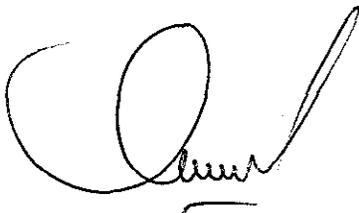
Guayaquil - Ecuador  
Mayo 29 del 2013

SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

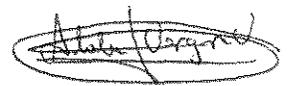
Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

	31 de Diciembre 2012	2011	1 de Enero 2011
	(US Dólares)		
<b>Activos</b>			
<b>Activos corrientes:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo <i>(Nota 4)</i>	132,027	35,940	20,558
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar <i>(Nota 5)</i>	1,115,369	275,121	195,301
Activos por impuestos corrientes	16,469	6,995	6,172
Gastos Anticipados	405	165	254
<b>Total activos corrientes</b>	<u>1,264,270</u>	<u>318,221</u>	<u>222,285</u>
<b>Activos no corrientes:</b>			
Propiedades y equipos, neto <i>(Nota 7):</i>	1,873,918	407,500	-
Propiedad de Inversión	7,798,666	7,383,240	719,287
Otros Activos financieros	1,012,413	250,000	-
Otros Activos financieros largo plazo	150,000	-	-
<b>Total activos no corrientes</b>	<u>10,834,997</u>	<u>8,040,740</u>	<u>719,287</u>
<b>Total activos</b>	<u>12,099,267</u>	<u>8,358,962</u>	<u>941,572</u>



Sr. Carlos Cueva González  
Representante Legal



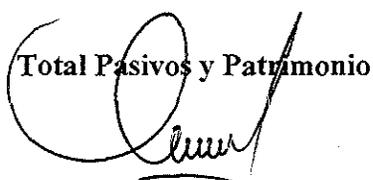
CPA. Stalin Vergara V.  
Contador

SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

Estado de Situación Financiera (continuación)

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

	31 de Diciembre 2012	2011	1 de Enero 2011
	<i>(US Dólares)</i>		
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<b>Pasivos corrientes:</b>			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 10)	(9,255,876)	(6,426,100)	(45,030)
Pasivos por impuestos corrientes	(17,279)	(2,559)	(850)
Obligaciones acumuladas	(4,787)	(2,555)	-
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>(9,277,942)</b>	<b>(6,431,214)</b>	<b>(45,880)</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Cuentas por pagar diversas /relacionadas	(900,000)	-	-
<b>Total pasivos no corrientes</b>	<b>(900,000)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total pasivos</b>	<b>(10,177,942)</b>	<b>(6,431,214)</b>	<b>(45,880)</b>
<b>Patrimonio (Nota 11):</b>			
Capital emitido	(12,726)	(12,726)	(12,726)
Reserva legal	(6,482)	(6,482)	(6,482)
Otras Reservas	(1,229,655)	(187,944)	(187,944)
Resultados Acumulados años anteriores	(702,968)	(684,574)	(684,574)
(Utilidad )Perdida del Ejercicio	30,506	(1,036,022)	(3,967)
<b>Total patrimonio</b>	<b>(1,921,325)</b>	<b>(1,927,748)</b>	<b>(895,692)</b>
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>	<b>(12,099,267)</b>	<b>(8,358,962)</b>	<b>(941,572)</b>



Sr. Carlos Cueva González  
Representante Legal



CPA. Stalin Vergara V.  
Contador

*Ver notas adjuntas.*

SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

Estado de Resultado Integral

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012

	31 de Diciembre 2012	2011	1 de Enero 2011
	<i>(US Dólares)</i>		
<b>Ingresos:</b>			
Ventas netas	247,802	55,915	46,630
Costo de Venta	-	-	-
<b>Utilidad Bruta</b>	<u>247,802</u>	<u>55,915</u>	<u>46,630</u>
<b>Gastos Operacionales:</b>			
Generales y Administración	(262,115)	(194,733)	(166,920)
<b>Utilidad (perdida) operacional</b>	<u>(14,313)</u>	<u>(138,818)</u>	<u>(120,290)</u>
Otros Ingresos / Egresos, neto	(16,193)	1,174,840	124,257
<b>Utilidad (Perdida) antes de impuesto</b>	<u>(30,506)</u>	<u>1,036,022</u>	<u>3,967</u>



Sr. Carlos Cueva González  
Representante Legal



CPA. Stalin Vergara V.  
Contador

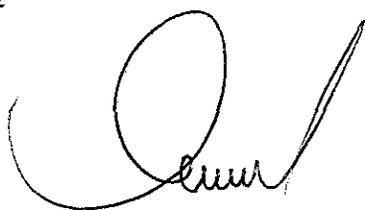
*Ver notas adjuntas.*

SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

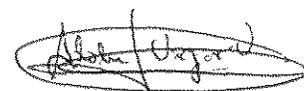
Estado de Cambios en el Patrimonio

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012

	Capital	Reserva Legal	Reserva de Capital	Reserva x Superavit Valuación de Propiedades	Resultados Acumulados años anteriores	Resultados del Ejercicio	Total
<i>(US Dólares)</i>							
Saldo al 31 de Diciembre del 2010	12,725.60	6,482.14	187,944.54	0.00	0.00	3,966.53	211,118.81
Pago de Dividendos 2010 Adopción NIIF						(3,966.53)	(3,966.53)
Resultados del Ejercicio 2011					684,574.24	1,036,021.92	1,720,596.16
Saldo al 31 de Diciembre del 2011	12,725.60	6,482.14	187,944.54	0.00	684,574.24	1,036,021.92	1,927,748.44
Pago de Dividendos 2011 Adopción NIIF				1,041,710.96	18,393.52	(1,036,021.92)	(1,036,021.92)
Resultados del Ejercicio 2012						(30,506.13)	(30,506.13)
Saldo al 31 de Diciembre del 2012	12,725.60	6,482.14	187,944.54	1,041,710.96	702,967.76	(30,506.13)	1,921,324.87



Sr. Carlos Cueva González  
Representante Legal



CPA. Stalin Vergara V.  
Contador

Ver notas adjuntas.

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

	31 de Diciembre 2012	2011	1 de Enero 2011
	<i>(US Dólares)</i>		
<b>Flujos de efectivo proveniente de (usado en) actividades de operación:</b>			
Recibido de Clientes	217,647	248,756	76,663
Pagado a proveedores y empleados	(1,774,280)	(5,989,685)	(134,576)
<b>Efectivo generado por operaciones</b>	<b>1,991,927</b>		<b>1,862</b>
Activos por impuestos corrientes	(9,474)	(1,719)	(184,728)
Otros, neto	7,891	(4,320)	112,344
Flujo neto de efectivo proveniente de (usado en) actividades de operación	<b>1,990,344</b>	<b>6,232,402</b>	<b>(100,758)</b>
 <b>Flujos de efectivo usado en actividades de inversión:</b>			
Aumento de Inversiones en acciones	(762,413)	(250,000)	-
Disminución en Propiedades y Equipos	(1,466,418)	(5,967,019)	-
(Aumento) disminución Propiedad de Inversión	(415,426)		121,292)
		-	121,292)
Flujo de efectivo usado en actividades de inversión	<b>(2,644,257)</b>	<b>(6,217,019)</b>	<b>121,292)</b>
 <b>Flujos de efectivo proveniente de (usado en) actividades de financiación:</b>			
(Aumento) disminución Activos Financieros no corrientes	(150,000)	-	-
Aumento de Obligación por beneficios definidos	900,000	-	-
Flujo neto de efectivo proveniente de (usado en) actividades de financiación	<b>750,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
 Aumento (disminución)neto en efectivo y equivalentes de efectivo.	<b>96,087</b>	<b>15,383</b>	<b>20,535</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año.	<b>35,940</b>	<b>20,558</b>	<b>24</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año (Nota 5)	<b>132,027</b>	<b>35,941</b>	<b>20,559</b>
 <b>Conciliación de la utilidad neta con el flujo neto de efectivo proveniente de (usado en) actividades de operación:</b>			
Utilidad ( Perdida) del ejercicio	<b>(30,506)</b>	<b>(72,379)</b>	<b>3,968</b>

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

**Ajustes para conciliar la utilidad neta con el flujo neto de efectivo proveniente de (usado en) actividades de operación:**

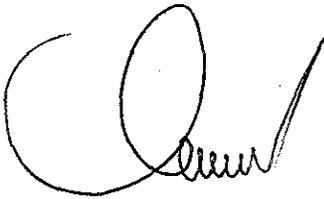
Depreciación y amortización	7,376	3,397
Pago de contribuciones entes reguladores	(52,342)	-
Utilidad/perdida de Propiedad y Equipos, neto	57,132	-

**Cambios en el capital de trabajo:**

(Aumento) en Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(840,248)	(80,642)	(99,872)
(Aumento) o disminución Gastos Anticipados	(240)	(12,077)	(109)
Activos por impuestos corrientes	(9,474)	-	-
(Aumento) en acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	2,829,776	6,381,070	17,730
Obligaciones acumuladas	2,232	2,555	-
Aumento en Pasivos por impuestos corrientes	14,720	1,097	(6,594)
Otros, neto	24,084	-	(19,276)

**Flujo neto de efectivo proveniente de (usado en) actividades de operación**

	1,990,344	6,232,402	(100,758)
--	-----------	-----------	-----------



\_\_\_\_\_  
Sr. Carlos Cueva González  
Representante Legal



\_\_\_\_\_  
CPA. Stalin Vergara V.  
Contador

*Ver notas adjuntas.*

# SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012

### 1. Información General

La Compañía SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A., es Sociedad Anónima, constituida en Agosto de 1993 en Ecuador, regulada por la Ley de Compañías, con plazo de duración de 50 años e inscrita el 19 de Noviembre de 1.992 en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil anotada en el Repertorio bajo el número 2764.

El domicilio de la Compañía donde se desarrollan sus actividades es el cantón Guayaquil en la dirección Urbanización Santa Leonor Solar 7 A Mz. 2, Detrás de Tramaco

La actividad principal es principal es el arrendamiento de bienes inmuebles a las compañías relacionadas, así como a terceros, desarrollando sus actividades principalmente en la provincia del Guayas.

Sus accionistas son: SR. Carlos Cueva González, de nacionalidad ecuatoriana propietario del 99,9997 % de acciones y Ec. Juana Arnao Ramirez de nacionalidad ecuatoriana propietaria del 0,0003% de acciones. Actualmente la compañía es dueña del 50% del paquete accionario de la compañía WILENY S.A., el 99.9952 % de la compañía RODIGINAI S.A. y el 99,9800 % de la compañía BISERGLO S.A.

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la Compañía cuenta con una de persona en relación de dependencia.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

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>
2012	4,16%
2011	5,41%
2010	3.3%
2009	4.3%

# SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012

### 2. Resumen de las Principales Políticas Contables

#### 2.1. Bases de Presentación

Los estados financieros de la Compañía comprenden los estados financieros de la Compañía por los años terminados el 31 de diciembre del 2010 y 2009, fueron aprobados por la Junta General de Accionistas celebrada el 11 de marzo del 2011 y 19 de marzo del 2010, respectivamente, y fueron preparados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad vigentes en dichos años, las cuales fueron consideradas como los principios de contabilidad generalmente aceptados anteriores (PCGA anteriores), tal como se define en la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, para la preparación del estado de situación financiera de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2009. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

Conforme a la NIIF 1, Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, aunque los primeros estados financieros preparados de acuerdo con las NIIF son, en el caso de la Compañía, los correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2012, se han incorporados con fines comparativos las cifras correspondientes por el año terminado el 31 de diciembre del 2011, preparado de acuerdo con las mismas bases utilizadas en la determinación de las cifras del año 2012.

Los estados de situación financiera de acuerdo con NIIF al 31 de diciembre del 2011, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la Administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado el 31 de diciembre del 2012.

Las principales políticas contables aplicadas por la Compañía en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

#### 2.2. Bases de Preparación

Los estados financieros adjuntos se presentan en Dólares de Estados Unidos de Norteamérica, moneda funcional de la Compañía y se han preparado a partir de los registros contable de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y representa la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas, de forma que presentan razonablemente la situación financiera de SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A., al 31 de diciembre del 2012, así como el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha.

# SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012

### 2.2. Bases de Preparación (continuación)

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, 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 y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales. El detalle de las estimaciones y juicios contables críticos se detallan en la *Nota 4*.

### 2.3. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, el efectivo en caja, depósitos a la vista en bancos de libre disponibilidad son presentados como activos corrientes en el estado de situación financiera.

### 2.4. Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros distintos de los instrumentos derivados, con cobros fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Surgen cuando la Compañía provee dinero, bienes o servicios directamente a un deudor sin intención de negociar la cuenta por cobrar.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El ingreso por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como ingresos de inversiones y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

Las cuentas comerciales por cobrar incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Esta provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

# SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012

### **2.6. Propiedades y Equipos**

#### **2.6.1. Medición en el momento del reconocimiento**

Las partidas de propiedades y equipos se medirán y valoran inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Adicionalmente, se considerará como costo de las partidas de propiedades y equipos, los costos por préstamos de la financiación directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos que requieren de un período de tiempo sustancial antes de estar listos para su uso o venta.

Los costos de ampliación y mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un incremento de la vida útil de los activos, se capitalizan como mayor valor de los mismos cuando cumplen los requisitos de reconocerlo como activo.

Los gastos de reparaciones y mantenimiento se reconocen en los resultados del período en que se incurren.

#### **2.6.2. Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo**

Después del reconocimiento inicial, las mejoras en propiedades arrendadas muebles y enseres, equipos de computación y vehículos están registrados al costo menos la depreciación acumulada y menos las posibles pérdidas acumuladas por deterioro del valor.

#### **2.6.3. Medición posterior al reconocimiento: modelo de revaluación**

Posteriormente del reconocimiento inicial, los terrenos y edificios e instalaciones presentados a sus valores revaluados, que son sus valores razonables, en el momento de las revaluaciones, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas acumuladas por deterioro del valor. Las revaluaciones se efectúan con suficiente frecuencia, de tal manera que el valor en libros no difiera materialmente del que se habría calculado utilizando los valores razonables al final de cada período.

# SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012

### 2.6.3. Medición posterior al reconocimiento: modelo de revaluación (continuación)

Cualquier aumento en la revaluación de estos terrenos, edificios e instalaciones se reconoce en otro resultado integral, excepto si revierte una disminución en la revaluación del mismo previamente reconocida en resultados, en cuyo caso el aumento se acredita a resultado en la medida en que se carga la disminución previa. Una disminución del valor en libros de la reevaluación de estos terrenos, edificios e instalaciones es registrada en resultados en la medida que excede el saldo, si existe alguno, mantenido en la reserva de revaluación de propiedades y equipos relacionado con una revaluación anterior de este activo.

El saldo de revaluación de terrenos y edificios incluido en el patrimonio es transferido directamente a utilidades retenidas, cuando se produce la baja en cuentas del activo. No obstante, parte de la reserva se transfiere a medida que el activo es utilizado por la Compañía. En ese caso, el importe de la reserva transferida es igual a la diferencia entre la depreciación calculada según el valor revaluado del activo y la calculada según su costo original. Las transferencias desde las cuentas de reserva de revaluación a utilidades retenidas no pasan por el resultado del período.

### 2.6.4. Método de depreciación y vidas útiles

El costo o valor revaluado de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, en función de la vida útil estimada.

A continuación se presentan los principales elementos de propiedades y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

	Años de vida útil estimada	
	Mínima	Máxima
Instalaciones	30	60
Equipos de computación y comunicación	3	5
Maquinarias	3	10
Muebles y enseres	3	10
Equipos de Oficina	5	5

Los terrenos se registran de forma independiente de los edificios o instalaciones que pueden estar asentadas sobre los mismos y se entiende que tiene una vida útil infinita y, por tanto, no son objeto de depreciación.

Los activos en proceso y en tránsito están registrados al costo de adquisición. La depreciación de estos activos comienza cuando están en condiciones de uso.

# SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012

### **2.6.5. Activos Mantenedidos Bajo Arrendamiento Financiero**

Son depreciados por el plazo de su vida útil estimada igual a los activos poseídos o, si esta es menor, por el plazo de arrendamiento correspondiente.

### **2.6.6. Retiro o venta de propiedades y equipos**

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipos es calculado como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocido en resultados del período en que se incurren.

El valor en libros de los activos se da de baja de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el superávit de revaluación atribuible a la reserva de revaluación de propiedades restante es transferido directamente a las utilidades retenidas. En caso de que el activo sea utilizado por la compañía, el superávit de saldo de la reserva de revaluación será transferido parcialmente a las utilidades retenidas.

### **2.6.7. Propiedades de inversión**

Los terrenos por los cuales no existe un plan de desarrollo en el mediano plazo y que se mantienen con el propósito de obtener plusvalía. Las propiedades de inversión se medirán inicialmente al costo. Los costos asociados a la transacción se incluirán en la medición inicial. En forma posterior al reconocimiento inicial las propiedades de inversión se valorizan al costo menos las pérdidas acumuladas por deterioro que hayan experimentado.

### **2.7. Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar**

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros distintos a los instrumentos derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultaría inmaterial.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios preacordados.

# SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

### **2.8. Impuestos**

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales.

#### **2.8.1. Impuesto corriente**

El cargo impuesto a la renta corriente se calcula sobre la base de las leyes tributarias promulgadas en el Ecuador, a la fecha del presente estado de situación financiera. La gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones de impuesto a la renta respecto de situaciones en la que las leyes tributarias son objeto de interpretación. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

### **2.9. Beneficios a Empleados**

#### **2.9.1. Beneficios definidos: jubilación patronal y bonificación por desahucio**

El costo de los beneficios definidos de jubilación patronal y bonificación por desahucio es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada año. Las ganancias y pérdidas actuariales y los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente, sin aplicar ninguna banda de fluctuación.

#### **2.9.2. Participación de trabajadores**

De acuerdo con el Código de Trabajo, la Compañía debe distribuir entre sus empleados el 15% de las utilidades líquidas o contables. Este beneficio es registrado con cargo a los resultados del período en que se devenga.

La Dirección Regional del Trabajo consideró como una sola empresa para distribuir del 15% de la participación de trabajadores a favor de los empleados de la Compañía y sus compañías relacionadas dedicadas a la compra, distribución y venta de productos farmacéuticos para consumo humano y soporte de tecnología de información.

### **2.10. Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos se valúan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

# SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012

### 2.10.1. Venta de bienes

Los ingresos ordinarios provenientes de las ventas de bienes deben ser registradas cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- La Compañía ha transferido al comprador los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
- La Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- El importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad;
- Sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.
- Sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

### 2.10.2. Ingresos por servicios

Los ingresos provenientes de servicios de arriendo son registrados en el momento de prestar los servicios.

### 2.11. Costos y Gastos

Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

### 2.12. Compensación de Saldos y Transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos o gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea se presentan netos en las cuentas de resultados.

# SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012

### 2.13. Activos Financieros

Todos los activos financieros se reconocen y se dan de baja en la fecha de la negociación cuando se observe la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado por el mercado correspondiente y son medidos inicialmente a su valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en los resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La Administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

#### 2.13.1. Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son activos financieros distintos de los instrumentos derivados, con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la Administración de la Compañía tiene la intención y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si la Compañía vendiese un importe significativo de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta.

Estos activos financieros son medidos inicialmente al valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro (*Ver Nota 2.18.3*), reconociendo los ingresos por intereses sobre una base de acumulación efectiva en los ingresos por inversiones.

Estos activos financieros se clasifican en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos corrientes.

#### 2.13.2. Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros distintos de los instrumentos derivados, con cobros fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (*Ver Nota 2.4*).

#### 2.13.3. Deterioro de activos financieros al costo amortizado

Los activos financieros que se miden al costo amortizado, incluyendo los arrendamientos financieros por cobrar, son probados por deterioro al final de cada período. Un activo financiero estará deteriorado si, y solo si, existe evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida

# SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012

tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

El importe de la pérdida por deterioro del valor para un préstamo medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros y del flujo de efectivo estimado futuro, reflejando el efecto del colateral y las garantías, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es de dudoso cobro, se elimina contra la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

### **2.13.4. Baja en cuentas de un activo financiero**

La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo colateral por los ingresos recibidos.

### **2.14. Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía**

Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

#### **2.14.1. Pasivos financieros**

Los instrumentos financieros se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en los resultados o como pasivos financieros medidos al costo amortizado.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

#### **2.14.2. Pasivos financieros medidos al costo amortizado**

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

# SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012

### 2.14.3. Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

### 2.14.4. Otros pasivos financieros

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, son medidos inicialmente al valor razonable, neto de los costos de la transacción.

Otros pasivos financieros son medidos posteriormente al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, siendo los gastos por interés reconocidos sobre una base de rendimiento efectivo.

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de imputación del gasto financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado, en un período más corto) con el importe neto en libros del pasivo financiero.

### 2.14.5. Baja en cuentas de un pasivo financiero

La Compañía da de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones la Compañía.

## 2.15. Normas Nuevas y Revisadas Emitidas

### 2.15.1 Normas Nuevas y Revisadas Emitidas en Vigencia

Norma o Interpretación	Título	Fecha de Vigencia
Enmienda a la NIIF 7	Revelaciones – transferencias de activos financieros	1 de julio de 2011
Enmienda a la NIC 12	Impuestos diferidos- Recuperación de activos subyacentes	1 de enero del 2012

La Administración considera que la aplicación de las normas nuevas y revisadas que entraron en vigencia a partir del 1 de enero del 2012, antes mencionadas, no han tenido un efecto material sobre la posición financiera de la compañía, los resultados de sus operaciones o sus flujos de efectivo.

# SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012

### 2.15.2. Normas Nuevas y Revisadas Emitidas pero aún no están en Vigencia

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no están en vigencia:

Norma o Interpretación	Título	Fecha de Vigencia
Enmienda a la NIIF 1	Aplicación repetida de la NIIF 1, costos por prestamos	1 de enero del 2013
NIIF 9	Instrumentos financieros	1 de enero del 2013
NIIF 10	Estados financieros consolidados	1 de enero del 2013
NIIF 11	Acuerdo de negocios conjuntos	1 de enero del 2013
NIIF 12	Revelaciones de participaciones en otras entidades	1 de enero del 2013
NIIF 13	Medición del valor razonable	1 de enero del 2013
Enmienda a la NIC 1	Presentación de ítems en otro resultado integral	1 de enero del 2013
Enmienda a la NIC 1	Clarificación de los requerimientos sobre información comparativa	1 de enero del 2013
Enmienda a la NIC 16	Propiedades, planta y equipos, clasificación del equipo auxiliar	1 de enero del 2013
NIC 19 (revisada en el 2011)	Beneficios a empleados	1 de enero del 2013
NIC 27 (revisada en el 2011)	Estados financieros separados	1 de enero del 2013
NIC 28 (revisada en el 2011)	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	1 de enero del 2013
Enmienda a la NIC 32	Presentación - efecto fiscal de la distribución a los tenedores de instrumentos de patrimonio	1 de enero del 2013
Enmienda a la NIC 34	Información financiera intermedia e información segmentada para los activos y pasivos totales	1 de enero del 2013
CINIIF 20	Costos de remoción en la fase de producción de una mina de superficie	1 de enero del 2013

**La compañía ha decidido no aplicar anticipadamente estas Normas e Interpretaciones y estima que la adopción de las mismas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el período en que se apliquen por primera vez.**

### 3. Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera

De acuerdo con la Resolución No. 08.G.DSC.010 de la Superintendencia de Compañías del 20 de noviembre del 2008, todas las compañías y los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercados de Valores, así como todas las compañías que ejerzan actividades de auditoría externa, deberán presentar sus estados financieros del período que se inicie a partir del 1 de enero del 2010 de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Conforme a la aplicación de esta Resolución, la Compañía adoptó la presentación de sus estados financieros del año 2010 de acuerdo con las NIIF con el propósito de presentar los estados financieros individuales y consolidados con sus Subsidiarias.

Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2009, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). A partir del 1 de enero del 2010, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo con NIIF.

# SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012

Por lo antes expuesto, la Compañía definió como su período de transición a las NIIF el año 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 31 de diciembre del 2012.

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad que se encontraban en vigencia al momento de preparar los estados financieros correspondientes al año 2009:

- Cambios en las políticas contables, criterios de valoración y forma de presentación de los estados financieros,
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral, y
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros.

La exención adoptada por la Compañía en la fecha de transición a las NIIF en relación con las exenciones permitidas a la aplicación retroactiva de las NIIF es la siguiente:

Las notas explicatorias brindan una descripción detallada de las principales diferencias entre las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), aplicadas por la Compañía y el impacto sobre el patrimonio al 31 de diciembre del 2010, y sobre la utilidad neta al 31 de diciembre de 2010, ver la Nota 3.1.1. Asimismo, como parte del proceso de adopción de NIIF la Compañía identificó algunos ajustes que no se originan de una diferencia entre ambas normativas, por lo que son reclasificadas como ajustes a la normatividad anterior y son explicados como parte de las notas antes mencionadas.

### **3.1. Conciliación entre NIIF y Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC)**

Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre la situación financiera, resultado integral y flujos de efectivo previamente informados por la Compañía:

SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012

3.1.1. Conciliación del patrimonio al 1 de enero y 31 de diciembre del 2011.

Ref.	Período de Transición año 2011	
	1 de Enero	31 de Diciembre
	<i>(US Dólares)</i>	
Patrimonio de acuerdo a NEC	211,118.81	138,740.01
Ajustes por la conversión a NIIF:		
Revaluación de Propiedades:		
Ajustes por depreciación por reconocimiento de Terrenos	(a) 3,173.73	
Baja en libros de Equipo de Oficina	(b) (3,303.06)	
Superávit por revalorización de Inmuebles	(c) 684,703.57	1,789,008.43
Provisión de Jubilación Patronal		-
Provisión de Bonificación Desahucio		-
<b>Total ajustes</b>	<u>684,574.24</u>	<u>1,789,008.43</u>
<b>Resultados del Ejercicio 2011</b>		
<b>Patrimonio de acuerdo a NIIF</b>	<u>895,693.05</u>	<u>1,927,748.44</u>

# SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012

A continuación se explica en forma resumida los ajustes por la conversión a NIIF:

### Conciliación del patrimonio al 1 de enero y 31 de diciembre del 2011 (continuación)

#### i. Sin efectos en el patrimonio (reclasificaciones entre activos y/o pasivos)

La Administración de la Compañía efectuó las siguientes reclasificaciones en el estado de situación financiera, para una apropiada presentación de acuerdo a la NIC 1:

Partidas	Presentación bajo NEC	Presentación bajo NIIF	Saldos al	
			31 de diciembre 2011	1 de enero 2011
<i>(US Dólares)</i>				
Crédito Tributario	Incluida en Cuentas por Cobrar	Separado en Activos por Impuestos Corrientes	2,048.71	4,275.91
Impuestos por Pagar	Incluida en Cuentas por Pagar	Separado en Pasivos por Impuestos Corrientes	2,559	849.80

#### ii. Con efecto en el patrimonio

##### (a) Ajustes por depreciación por reconocimiento de Terrenos.-

Ajuste realizados en base a los re avalúos de las propiedades para la aplicación de las NIIF.

##### b) Baja de Equipos de Oficina.-

Se realizó la baja de Equipos de Oficina por un monto de \$ 3.303,06 según aplicación de las NIIF.

##### (c) Superávit por revalorización de Inmuebles.-

Se realizó el respectivo avalúo a las propiedades a fin de registrarlas al valor real según aplicación de las NIIF.

# SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012

### 3.1.2 Conciliación del resultado integral por el año terminado el 31 de diciembre del 2011.

	31 de diciembre Ref. 2011
	(US Dólares)
Resultado de acuerdo a NEC	( 72,378.80 )
Ajustes por la conversión a NIIF:	
Valoración de Propiedades por Re avalúos.	(a) 1,108,400.72
Cambios de vida útiles de propiedades y equipos	
Total ajustes	<u>1,108,400.72</u>
Resultado integral de acuerdo a NIIF	<u>1,036,021.92</u>

A continuación se explica en forma resumida los ajustes por la conversión a NIIF:

#### i. Sin efectos en resultados (reclasificaciones entre ingresos, costos y gastos)

La Administración de la Compañía efectuó las siguientes reclasificaciones en el estado de resultado integral, para una apropiada presentación de acuerdo a la NIC 1:

Partidas	Presentación bajo NEC	Presentación bajo NIIF	31 de diciembre 2011 (US Dólares)
Utilidad en venta de propiedades y equipos y otros	Después de utilidad de operaciones	Después de utilidad bruta	67,946.06
Participación Trabajadores	Después de utilidad antes de participación e impuesto	Dentro del costo de ventas, gastos de ventas y administración	0,00

# SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012

### ii. Con efecto en resultados.

#### a) Valoración de las Propiedades de Inversión.

Con la aplicación de las NIIF, la Compañías realizo la valuación de las propiedades de inversión de Edificios y Terrenos según avalúos.

#### b) Cambios de Vidas útiles de Propiedades y equipos.

La depreciación estaba influida por disposiciones tributarias pero según las NIIF refleja una estimación razonable de la vida útil de los activos. Este cambio originó un menor cargo a resultados por concepto de depreciación por US\$ 21,123.46.

### 3.1.3. Ajustes significativos en el estado de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2011:

	De acuerdo a NEC	Ajustes por la conversión a NIIF	NIIF
Flujos de efectivo usado en actividades de operación	6,232,402	-	6,232,402
Flujos de efectivo usado en actividades de inversión	(6,217,019)	-	(6,217,019)
Flujos de efectivo proveniente de actividades de Financiación	-	-	-
Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	20,535	-	20,535
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	24	-	24
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	20,559	-	20,559

No existen otras diferencias significativas entre el estado de flujo de efectivo presentado según las NIIF y el presentado según las NEC

# SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012

### 4. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Efectivo y equivalentes de efectivos como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	31 de Diciembre	
	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
Efectivo y bancos	132,027	35,940
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>132,027</b>	<b>35,940</b>

### 5. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Los Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar consisten de lo siguiente:

	31 de Diciembre	
	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
Clientes	33,274	3,119
Compañías relacionadas	147,631	271,390
Empleados		612
Anticipos a Proveedores	924,604	-
Terceros, otros	9,860	-
<b>Total</b>	<b>1,115,369</b>	<b>275,121</b>

SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012

**6. Propiedad, Planta y Equipos**

Las propiedades, planta y equipo, consisten de lo siguiente:

	31 de Diciembre	
	2012	2011
	(US Dólares)	
Depreciables	1,049,133	-
En Proceso	824,785	407,500
<b>Propiedad, Planta y Equipos, Neto</b>	<b>1,873,918</b>	<b>407,500</b>

Los movimientos de propiedades y equipos fueron como sigue:

	Maquinar ia y Equipo	Edificios	Propiedades en Proceso	Terrenos	Total Costo	Deprecia- ción Acumu- lada	Total Neto
Saldo 31 de Diciembre del 2010	10,068.80	47,806.47			57,875.27	(23,162.40)	34,712.87
Adiciones							
Ventas							
Retiros y/o bajas							
Reclasificaciones /ajustes		991,998.95	407,500.00	4,568,655.00	5,968,153.95	(1,134.79)	5,967,019.16
Saldos 31 de Diciembre del 2011	10,068.80	1,039,805.42	407,500.00	4,568,655.00	6,026,029.22	(24,297.19)	6,001,732.03
Adiciones			1,466,417.75		1,466,417.75		1,466,417.75
Ventas							
Retiros y/o bajas	(10,068.80)				(10,068.80)		(10,068.80)
Reclasificaciones /ajustes		(1,039,805.42)		(4,568,655.00)	(5,608,460.64)		(5,608,460.64)
Saldos 31 de Diciembre del 2012	0.00	0.00	1,873,917.75	0.00	1,873,917.53		1,873,917.53

SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012

**6. Propiedad de Inversión**

Los Inventarios consisten de lo siguiente:

	31 de Diciembre	
	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
Depreciables	6,258,402	1,537,035
En Proceso	2,011,335	6,258,402
	(471,071)	(412,197)
<b>Propiedad, Planta y Equipos, Neto</b>	<b>7,798,666</b>	<b>7,383,240</b>

Los movimientos de propiedades de inversión fueron como sigue:

	Maquinar ia y Equipo	Edificios	Propiedades en Proceso	Terrenos	Total Costo	Deprecia- ción Acumu- lada	Total Neto
Saldo 31 de Diciembre del 2010	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Adiciones							
Ventas							
Retiros y/o bajas							
Reclasificaciones /ajustes							
Saldos 31 de Diciembre del 2011	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Adiciones							
Ventas							
Retiros y/o bajas							
Reclasificaciones /ajustes		2,011,334.56		6,258,402.50	8,269,737.06	(471,070.88)	7,798,666.18
Saldos 31 de Diciembre del 2012	0.00	2,011,334.56	0.00	6,258,402.50	8,269,737.06	(471,070.88)	7,798,666.18

# SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012

### 7. Otros Activos Financieros no corrientes

Las inversiones en acciones consistían de lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2012	2011
		(US Dólares)
Inversiones en acciones. subsidiarias	1,012,413	250,000
Total Inversiones en acciones	1,012,413	250,000

Desde el ejercicio 2011 la compañía desarrolla actividades de inversiones en acciones, como inversora principalmente en un grupo de compañías relacionadas. Al 31 de Diciembre del 2012, la compañía es propietaria de títulos en acciones de las siguientes subsidiarias.:

	% Participación	Valor Nominal		Sub-Total	Valor en Libros
		Acciones	Unitario		al (Costo Adquisición) 2012
WILENY S.A.	50	400	1	160,000	<u>250,000</u>
RODIGINAIS.A.	99,9952	841,96	25.00	526,225	<u>387,487.59</u>
BISERGLO S.A	99,9800	4,999	4,999	4,999	<u>374,925.00</u>
INVERSIONES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012					<b>1,012,413</b>

# SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012

### 7. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Un resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar consistían de lo siguiente:

	31 de Diciembre	
	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
<u>Comerciales:</u>		
Proveedores, locales y del exterior	(264,070)	(1,100)
Compañías relacionadas	(635,692)	(250,000)
Accionistas	(7,879,956)	(6,175,000)
Otras cuentas por pagar	(476,158)	-
Total	<u>(9,255,876)</u>	<u>(6,426,100)</u>

Las cuentas por pagar a proveedores representa factura principalmente por bienes y servicios profesionales pagaderos con plazo de hasta 60 días y no devengan interés.

### 10. Impuestos

#### 10.1. Activos y Pasivos del Año Corriente

Los activos y pasivos por impuestos corrientes consistían de lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
<b>Activos por Impuestos Corrientes:</b>		
Crédito Tributario	42,877	6,995
<b>Pasivos por impuestos corrientes:</b>		
Impuestos, IVA, Retenciones y IR	(17,279)	(2,555)

# SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012

### 11. Pasivo no corriente, cuentas por pagar diversas /relacionadas

Corresponden a cuentas por pagar diversas /relacionadas originadas por préstamos por pagar accionistas que consistían de lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2012	2011
		(US Dólares)
Carlos Cueva Mejia	300,000	-
Fernando Cueva Mejia	300,000	-
Andrea Cueva Mejia	300,000	-
	<u>(900,000)</u>	-

(a) Las cuentas por pagar Accionistas , son valores proporcionados a la Compañía para capital de trabajo, sin plazo de pagos y no devengan intereses.

Resumen de acuerdos de los préstamos Accionistas y Asociados :

Acreedor	Tipo de préstamos	Tipo de amortización	Tasa efectiva		Tasa nominal		Plazo hasta	31 Diciembre	
			2011	2010	2011	2010		2012	2011
Carlos Cueva Mejia	accionista	Mensual	0%	0%	0%	0%	2013 2013	(300,000)	(300,000)
Fernando Cueva Mejia	accionista	Mensual	0%	0%	0%	0%	2013 2013	(300,000)	(300,000)
Andrea Cueva Mejia	accionista	Mensual	0%	0%	0%	0%	2013 2013	(300,000)	(300,000)
								<u>(900,000)</u>	<u>(900,000)</u>

La Compañía mantiene esta deuda a largo plazo, no se cuenta con convenio de cancelación en el 2013.

SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012

**11. Patrimonio**

**11.1. Capital Emitido**

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el capital emitido consiste de 318,140 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US\$0.04 totalmente suscritas y pagadas, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos. Al 31 de Diciembre del 2011, la Compañía mantiene su misma estructura accionarial con respecto al ejercicio 2010.

<u>Accionistas</u>	<u>% de Participación</u>	<u>No. Acciones</u>	<u>Costo x Acción US\$</u>	<u>Capital Social</u> (US Dólares)
Carlos Cueva González	99,9997%	318,139	12,726	12,725.56
Juana Arnao Ramírez	0,0003%%	1	0,04	0.04
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>318,140</b>		<b>12,725.60</b>

**11.2 Utilidades** - Un movimiento de las Utilidades acumuladas es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u> <u>2012</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2011</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2010</u>
Utilidades (perdidas) del ejercicio	(30,506)	(72,379)	3,967
Reservas por valuación PCGA anteriores	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>(30,506)</b>	<b>(72,379)</b>	<b>3,967</b>

# SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012

### 12. Aspectos Tributarios del Código Orgánico de la Producción

Las declaraciones de impuesto a la renta desde el 2010 hasta el 2012 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.

El 29 de diciembre del 2010, se promulgó en el suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes que podrían tener un impacto en la Compañía:

- La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 23% para el año 2012, 22% a partir del año 2013.
- La reducción progresiva del porcentaje de retención en la fuente de impuesto a la renta en pagos al exterior conforme la tarifa de impuesto a la renta para sociedades.
- Exoneración del impuesto a la salida de divisas en los pagos de capital e intereses por créditos otorgados por instituciones financieras, con plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en este Código.

### 13. Instrumentos Financieros

#### 13.1. Gestión de Riesgos Financieros

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Dirección Financiera Corporativa, que permiten identificar posibles riesgos, determinar su magnitud para proponer al Directorio medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación se presenta una definición de posibles riesgos que enfrentaría la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía.

# SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012

### **13.1.1. Riesgo en las tasas de interés**

La Compañía no se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que la Compañía mantiene préstamos por pagar a accionistas en operaciones de financiamiento a Largo plazo.

Por lo tanto, se comenta que en el caso de aplicar tasas de interés, el riesgo que presenta en tasa de interés es mínimo ya que contamos con una tasa corporativa baja en cuanto al mercado.

### **13.1.2. Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes con un adecuado historial de crédito, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos.

### **13.1.3. Riesgo de liquidez**

La Junta Directiva es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La misma ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez, de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo. La Compañía mantiene reservas, facilidades financieras y de préstamos adecuados, monitoreando continuamente los flujos de efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

### **13.1.4. Riesgo de capital**

La Dirección Financiera revisa la estructura de capital sobre una base mensual. Como parte de la revisión, la Dirección considera el costo del capital y los riesgos asociados. La Compañía tiene un índice de estructura de capital en el año 2012 y 2011 del US\$ 0,24 y US\$ 0,02 por cada dólar de patrimonio. La Compañía mantiene reservas, facilidades financieras y de préstamos adecuados, monitoreando continuamente los flujos de efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros

# SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012

### 13.1.5. Categorías de instrumentos financieros

El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

	31 de diciembre	
	2012	2011
	(US Dólares)	
<u>Activos financieros:</u>		
Costo amortizado:		
Efectivo y bancos (Nota 4)	132,027	35,940
Deudores comerciales y otras cuentas cobrar (Nota 5)	1,115,369	275,121
Total	<u>1,247,396</u>	<u>311,061</u>
 <u>Pasivos financieros:</u>		
Costo amortizado:		
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 10)	(9,255,876)	(6,426,100)
Total	<u>(9,255,876)</u>	<u>(6,426,100)</u>

# SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012

### 14. Costos y Gastos por su Naturaleza

Los costos y gastos reportados en los estados de resultados fueron como sigue:

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<i>(US Dólares)</i>	
Gastos de administración	235,707	194,733
Gastos de comercial	-	-
	<u>235,707</u>	<u>194,733</u>

Un detalle de costos y gastos por su naturaleza que son de mayor afluencia significativa, fueron como sigue:

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<i>(US Dólares)</i>	
Sueldos y Salarios	42,000	31,500
Beneficios Sociales	13,728	7,962
Honorarios Profesionales (Comercial)	99,088	51,218
Arrendamientos	1,574	-
Suministro de oficina	2,184	308
Seguros y Reaseguros( primas y cesiones)	2,184	1,496
Impuestos, Contribuciones y otros	18,018	52,342
Depreciaciones	58,656	7,375

# SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012

### 16. Utilidad por Acción

#### 16.1 Utilidad Básica por Acción

Las utilidades y el número promedio ponderado de acciones ordinarias utilizadas en el cálculo de la utilidad básica por acción fueron los siguientes:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	<i>(US Dólares)</i>	
(Pérdida) Utilidad del año	<b>(30,506)</b>	<b>(72,379)</b>
Número promedio ponderado de acciones ordinarias	<b>318,140</b>	<b>318,140</b>
Utilidad básica y diluida por acción	-	-

La Compañía no ha emitido deuda convertible u otros valores patrimoniales. Consecuentemente, no existen efectos potenciales diluyentes de la utilidad por acción.

# SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012

### 17. Transacciones con Accionistas y Compañías Relacionadas.

Las principales transacciones celebradas con accionista y compañías relacionadas por accionistas comunes por el año terminado el 31 de Diciembre del 2012 y 2011, fueron como sigue:

	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
Cuentas por cobrar ADINPROSA	45,100	45,100
Cuentas por cobrar DROMAYOR	1,700	510
Cuentas por cobrar SEGUFAR	105	100
Cuentas por cobrar DIFARE	96,451,34	680
Cuentas por cobrar MEDIGLOBAL	0	225,000
Cuentas por cobrar RODIGINAI	4,274,57	0
	<hr/> 147,630.91	<hr/> 271,390.00

# SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012

### 18. Hechos Ocurridos Después del Período Sobre el que se Informa

Entre el 30 de enero del 2013 y la fecha de emisión de los estados financieros (28 de Febrero del 2013) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

### 19. Aprobación de los Estados Financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

---



Sr. Carlos Cueva González  
Representante Legal



CPA. Stalin Vergara V.  
Contador