

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

ESTADOS FINANCIEROS

**AÑOS TERMINADOS EN DICIEMBRE 31, 2014 Y
2013**

INDICE

Estados de Situación Financiera Clasificados
Estados de Resultados Integrales por Función
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto
Estados de Flujos de Efectivo Método Directo
Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

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. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Servicio de Administración de Bienes Dibiens S.A., que comprenden el estado de situación financiera clasificada al 31 de diciembre del 2014 y 2013, y los correspondientes estados de resultados integrales por función, estados de cambios en patrimonio neto y estados de flujos de efectivo, por los años terminados a esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera; así como, el resumen de políticas de contabilidad significativas y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la administración de la Compañía por 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, y de control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a error o fraude.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros basado en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue 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 Administración 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 Administración 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. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos significativos, la situación financiera clasificada de Servicio de Administración de Bienes Dibiens S.A. al 31 de diciembre del 2014 y 2013, 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.

Asunto de énfasis

1. 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

2. 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 2014, se emite por separado.

Auditors Externos Varela & Patiño Cía. Ltda.

AUDITORES EXTERNOS VARELA & PATIÑO CIA. LTDA.

No. de Registro en

La Superintendencia

De Compañías SC-RNAE-905



Carlos Manuel Varela Patiño

Socio

Febrero 09 del 2015

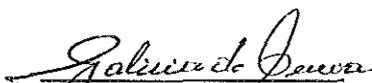
Guayaquil - Ecuador

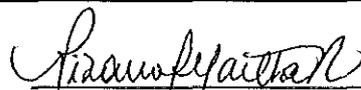
SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DIBIENS S.A.

Estados de Situación Financiera Clasificada

(Expresados en dólares)

		Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo	4	275,917	710,039
Clientes y otras cuentas por cobrar	5	4,173,736	4,111,942
Pagos Anticipados		3,153	1,219
Activos por impuestos corrientes	6	48,417	13,721
Total activos corrientes		4,501,223	4,836,921
Activos no corrientes:			
Activos financieros disponibles para la venta	7	6,473,637	-
Propiedad y vehículos, neto	8	1,077,925	7,980,662
Propiedades de inversión	9	9,693,525	6,595,938
Cuentas por cobrar a largo plazo		-	100,000
Inversiones Permanentes	10	1,200,000	1,587,488
Total de activos		22,946,310	21,101,009
Pasivos y patrimonio de los accionistas			
Pasivos corrientes:			
Obligaciones con instituciones financieras	11	1,000,000	3,500,000
Proveedores y otras cuentas por pagar	12	6,773,625	3,240,822
Pasivos Acumulados	13	7,553	5,785
Pasivos por impuestos corrientes	14	10,044	6,376
Total pasivos corrientes		7,791,222	6,752,983
Pasivos no corrientes:			
Beneficios sociales no corrientes		498	320
Cuentas por pagar accionistas	17	13,605,587	12,682,956
Total pasivos		21,397,307	19,436,259
Patrimonio de los accionistas:			
Capital social	18	12,726	12,726
Reservas	19	6,482	194,426
Superávit revalorización de propiedades		1,176,993	989,049
Resultados acumulados	20	352,802	468,549
Total patrimonio de los accionistas		1,549,003	1,664,750
		22,946,310	21,101,009


Sra. Galicia Mejía Zevallos
Representante legal


CPA. Martha Pizarro Lucas
Contador General

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

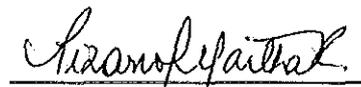
SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DIBIENS S.A.

Estados de Resultado Integral por Función

(Expresados en dólares)

		Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Ingresos de actividades ordinarias	<u>Nota</u>	621,219	236,130
Utilidad Bruta		621,219	236,130
Gastos de operación:			
Gastos de venta	22	(14,574)	(35,526)
Gastos administrativos	23	(423,847)	(285,460)
Total		(438,421)	(320,986)
Utilidad operacional		182,798	(84,856)
Otros ingresos (gastos):			
Gastos financieros		(214,199)	(81,639)
Otros egresos		(849)	(360)
Otros ingresos		5,301	12,022
Perdida del ejercicio		(26,948)	(154,833)
Impuesto a la renta	15	(88,799)	(49,080)
Resultado integral del año		(115,747)	(203,913)


 Sra. Galicia Mejía Zevallos
 Representante legal


 CPA. Martha Pizarro Lucas
 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			Total reservas	Resultados acumulados			Total resultados acumulados
	Capital social	Reserva legal	Reserva de capital		Superavit revalorización de vehículo, mobiliarios y equipos	Primera adopción a las NIIF	Resultados acumulados	
Saldo al 1 de enero del 2012	12,726	6,482	187,944	194,426	1,041,711	(100,745)	773,207	672,462
Deficit por valorización de propiedad	-	-	-	-	(19,676)	0	0	-
Venta de propiedad	-	-	-	-	(32,986)	0	0	-
Resultado integral del año	-	-	-	-	-	(203,913)	0	-
Saldos al 31 de diciembre del 2012	12,726	6,482	187,944	194,426	989,049	(100,745)	569,294	468,549
Reclasificación de reserva legal a superavit	-	-	(187,944)	(187,944)	187,944	-	0	0
Resultado integral del año	-	-	-	-	-	-	(115,747)	(115,747)
Saldos al 31 de diciembre del 2013	12,726	6,482	-	6,482	1,176,993	(100,745)	453,547	352,802
								1,549,003


Sra. Patricia de Zúñiga
Representante legal


CPA. Martha Pizarro Lucas
Contador General

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

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DIBIENS S.A.

Estados de Flujos de Efectivo

(Expresados en dólares)

Años terminados en Diciembre 31,	2014	2013
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	559.425	(2.760.444)
Efectivo pagado a proveedores y empleados	2.398.692	1.204.992
Otros ingresos, netos	(209.746)	(69.977)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación	2.748.371	(1.625.429)
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Compra de vehículos, mobiliario y equipos	(2.092.612)	(5.574.485)
Aumento en inversiones en acciones	487.488	(525.075)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	(1.605.124)	(6.099.560)
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Efectivo recibido y pagado de obligaciones con instituciones financieras, neto	(2.500.000)	3.500.000
Efectivo recibido y pagado de cuentas por pagar accionistas, neto	922.631	4.803.000
Dividendos pagados	-	-
Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de financiamiento	(1.577.369)	8.303.000
(Disminución) aumento neto de efectivo	(434.122)	578.011
Efectivo al inicio del año	710.039	132.028
Efectivo al final del año	275.917	710.039

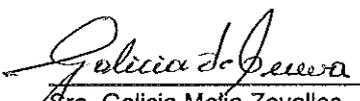
Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros.

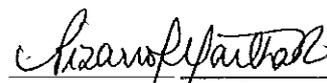
SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DIBIENS S.A.

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

(Expresadas en dólares)

Años terminados en Diciembre 31,	2014	2013
Resultado integral del año	(115,747)	(203,913)
Ajustes para conciliar el resultado integral con el efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación:		
Ajustes vehículo, mobiliario y equipos	(656,726)	-
Depreciación vehículo, mobiliario y equipos	80,851	110,129
Vehículos, mobiliario y equipos, neto	-	507,678
Provisión impuesto a la renta	88,799	49,080
Provisión jubilación patronal y desahucio	178	320
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Aumento (disminución) en cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar	(61,794)	(2,996,574)
(Aumento) disminución en activos por impuestos corrientes	(36,630)	1,934
Disminución en proveedores y otras cuentas por pagar, pasivos acumulados e impuestos corrientes	3,449,440	905,917
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación	2,748,371	(1,625,429)


 Sra. Galicia Mejía Zevallos
 Representante legal


 CPA. Martha Pizarro Lucas
 Contador General

SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros (Expresadas en dólares)

1. INFORMACION GENERAL

La Compañía fue constituida según escritura pública del 14 de julio de 1993 e inscrita en registro mercantil el 06 de agosto del mismo año bajo el nombre de ANONIMA INMBILIARIA DIBIENS en la ciudad de Guayaquil, Ecuador. El 20 de diciembre del 2007 cambió su denominación social a SERVICIO DE ADMNSITRACION DE BIENES DIBIENS S.A. e inscrita en el Registro Mercantil el 26 de marzo del 2008.

La dirección domiciliaria en donde la compañía desarrolla sus actividades es en la ciudad de Guayaquil, en la Urbanización Santa Leonor manzana 2 solar 7-A

Su principal actividad es la administración de bienes inmuebles

Los accionistas que constituyen la compañía son: la Sra. Galicia Guadalupe Mejía Zevallos de nacionalidad ecuatoriana propietaria del 99,99% de las acciones y la Economista Juana Arnao Ramírez de nacionalidad ecuatoriana propietario del 0,01% de acciones.

Al 31 de diciembre del 2014, la Compañía cuenta con 1 trabajador, en relación de dependencia.

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

La información relacionada con el Índice de Inflación anual, publicada por el Banco Central de Ecuador en los tres últimos años es la siguiente:

<u>31 de Diciembre:</u>	<u>Índice de Inflación anual</u>
2014	3,67%
2013	2,70%
2012	4,16%

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2012 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1. Bases de preparación.

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2014, han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros (Expresadas en dólares)

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Las áreas que involucren un mayor grado de juicio o complejidad o áreas que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros.

2.2. Moneda funcional y de presentación.

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y moneda de presentación de la Compañía.

2.3. Efectivo

El efectivo en caja y bancos es un activo financiero porque representa un medio de pago y por ello es la base sobre la que se miden y reconocen todas las transacciones en los estados financieros y está sujeto a riesgos insignificantes de cambios en su valor razonable.

Los sobregiros bancarios, en caso de que existiesen, serán presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera y en la preparación del estado de flujo de efectivo se incluyen como componente del efectivo.

2.4. Clientes y otras cuentas por cobrar

Representados en el estado de situación financiera por los documentos y cuentas por cobrar comerciales clientes, empleados y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y 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. El período de crédito promedio sobre las ventas es de 30 a 90 días.

Los clientes y otras cuentas por cobrar incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas y se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro de valor.

2.5. Propiedad y vehículos.

2.5.1 Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de propiedad y vehículo, se medirán inicialmente por su costo.

SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros (Expresadas en dólares)

El costo de propiedad, vehículo, comprenden su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

2.5.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

Después del reconocimiento inicial, la propiedad y vehículos, son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

2.5.3 Método de depreciación y vidas útiles

Los terrenos no se deprecian. El costo de los propiedad y vehículos, se deprecian durante las vidas útiles estimadas de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificio	20
Vehículo	5

2.5.4 Retiro o venta de vehículos, mobiliario y equipos

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de vehículos, mobiliario y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

2.6. Deterioro del valor de los activos

Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución en la revaluación.

SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros (Expresadas en dólares)

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados, salvo si el activo correspondiente se registra al importe revaluado, en cuyo caso el reverso de la pérdida por deterioro se maneja como un aumento en la revaluación.

2.7. Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente.

2.7.1 Impuesto corriente – Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles en el mismo año. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.7.2 Activos por impuestos corrientes – Representa retenciones en la fuente del impuesto a la renta y crédito tributario generado por el impuesto al valor agregado – IVA pagado en las adquisiciones de bienes y servicios, los cuales serán compensados con las cuentas por pagar que se generen por dichos conceptos ó mediante resolución de reclamos presentados por la Compañía ante la autoridad tributaria.

2.8. Proveedores y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no 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.

2.9. Pasivos acumulados

(a) Beneficios de corto plazo

Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- (i) Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros (Expresadas en dólares)

(ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.

(b) Beneficios de largo plazo

Los planes de beneficios a empleados post empleo como la jubilación patronal y desahucio, son reconocidos aplicando el método de la unidad de crédito proyectada para determinar el valor presente, para lo cual, se consideran ciertos parámetros en sus estimaciones como: permanencia futura, tasas de mortalidad e incrementos salariales futuros determinados sobre la base de cálculos actuariales.

Las tasas de descuento se determinan por referencia a curvas de tasas de interés de mercado, definidas por el perito actuario y aprobadas por la Administración de la Compañía. Los cambios en dichas provisiones se reconocen en el Estado de Resultados en el período en que ocurren.

Al final de cada período, la Compañía revela las suposiciones actuariales utilizadas por su perito actuario, adicionando al 31 de diciembre de 2013 al análisis de sensibilidad relacionado con la forma en que la obligación por beneficios definidos habría sido afectada por los cambios en la suposición actuarial relevante que era razonablemente posible en esa fecha.

El costo del servicio presente o pasados, costo financiero, ganancias y pérdidas actuariales en el momento de la liquidación del pasivo son reconocidas en el Estado de Resultados Integral como un gasto del período que se generan, así mismo, se encuentran reveladas y presentadas en forma separada en su respectiva notas a los estados financieros.

Los importes de beneficios a empleados a largo plazo y post empleo son estimados por un perito independiente, inscrito y calificados en la Superintendencia de Compañías.

2.10. Capital social.

Sus accionistas son : La Sra. Galicia Guadalupe Mejía Zevallos propietaria 12.725,56 acciones y Juana Arnao Ramírez propietaria de 0.04 acciones.

2.11. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen cuando el resultado de una transacción que involucra los productos que vende la Compañía se puede estimar con fiabilidad; ingresos ordinarios asociados con la operación deben reconocerse, considerando el grado de realización de la transacción, al final del período de presentación de los estados financieros.

El resultado de una transacción puede ser estimado con fiabilidad cuando se cumplen todas las condiciones siguientes requisitos:

SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros (Expresadas en dólares)

- El importe de los ingresos puede ser medido con fiabilidad;
- Es probable que los beneficios económicos asociados con la transacción fluyan a la empresa;
- El grado de realización de la transacción, al final del periodo de referencia puede ser medido con fiabilidad, y

Los costos incurridos por la transacción y los costos para completarla, puedan ser valorados con fiabilidad.

2.12. 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.

2.13. Compensación de saldos y transacciones

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

Los ingresos y 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 resultados.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, 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.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

A continuación se presenta la estimación y juicio contable crítico que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

- 3.1 Deterioro de activos** - A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho

SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros (Expresadas en dólares)

activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

3.2 Estimación de valores razonables de existencias de productos terminados.

Las existencias se valorizan al menor entre; al costo y el valor neto realizable.

Los costos de las existencias incluye; todos los costos derivados de la importación y otros costos incurridos en dicho proceso, los cuales son considerados como costo de ventas.

Todos los costos indirectos de Administración que no hayan contribuido a dar a la existencia su condición y ubicación actual como los costos de comercialización son reconocidos como gastos en el período en que se incurra.

SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros (Expresadas en dólares)

4. EFECTIVO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
<u>Bancos:</u>		
Banco Pichincha C.A	15,221	11,589
Banco de Guayaquil S.A	98,578	64,452
Banco Internacional S.A	162,118	633,998
	<u>275,917</u>	<u>710,039</u>

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, representa valores disponibles en los Bancos del Pichincha C.A, Banco de Guayaquil S.A. y Banco Internacional S.A.

5. CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Clientes	(1)	32,145	31,412
Compañía relacionada	(Nota 21)	4,136,591	3,956,638
Otros		5,000	123,892
		<u>4,173,736</u>	<u>4,111,942</u>

(1) Un detalle de los principales clientes, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Tramaco express Cia Ltda,	26,743	27,216
Otros	5,402	4,196
	<u>32,145</u>	<u>31,412</u>

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, las cuentas por cobrar clientes no generan intereses y vencen de 30 días.

SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros (Expresadas en dólares)

6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Retención en la Fuente	(1)	48,417	-
		<u>48,417</u>	<u>13,721</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2014, corresponde a retenciones en la fuente de impuesto a la renta generada en el ejercicio.

7. ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA LA VENTA

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Terreno	(1)	1,632,779	-
Edificio	(1)	4,840,858	-
		<u>6,473,637</u>	<u>-</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2014, corresponde bien inmueble denominado Britania II ubicado en Vía la Puntilla Samborondón km. 5 ½ a 6 aproximadamente, entre la Urbanización Río Lindo y Urb. La Cascada, sector Manglero.

SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros (Expresadas en dólares)

8. PROPIEDAD Y VEHICULO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
<u>Propiedad y vehículo:</u>		
Edificio	-	3,265,549
Vehículo	107,181	95,090
Obras en Proceso	992,180	5,173,625
	<u>1,099,361</u>	<u>8,534,264</u>
<u>Depreciación acumulada:</u>		
Edificio	(-)	(552,017)
Vehículo	(21,436)	(1,585)
	<u>(21,436)</u>	<u>(553,602)</u>
	<u>1,077,925</u>	<u>7,980,662</u>

SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

**Políticas contables y Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en dólares)**

El movimiento del costo y depreciación acumulada de propiedad, mobiliario y equipos fueron como sigue:

- Al 31 de diciembre de 2014 y 2013:

Concepto	Edificio	Vehículo	Obras en Proceso	Total
Saldo al 1 enero del 2014	3,265,549	95,090	5,173,625	8,534,264
Adiciones	1,421,108	12,091	659,413	2,092,612
Reclasificación a (propiedad de inversión)	(4,686,657)	-	-	(4,686,657)
Reclasificación a (disponible para la venta edificio)	-	-	(4,840,858)	(4,840,858)
Saldo final al 31 diciembre del 2014	-	107,181	992,180	1,099,361

Concepto	Edificio	Vehículo	Obras en Proceso	Total
Saldo al 1 enero del 2014	(552,017)	(1,585)	-	(553,602)
Adiciones	(61,000)	(19,851)	-	(80,851)
Reclasificación a (propiedad de inversión)	613,017	-	-	613,017
Saldo final al 31 diciembre del 2014	-	(21,436)	-	(21,436)

SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros (Expresadas en dólares)

9. PROPIEDAD DE INVERSION

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Terrenos	5,619,885	6,595,938
Edificios	4,686,657	-
	10,306,542	6,595,938
<u>Depreciación acumulada:</u>		
Edificio	(613,017)	-
	9,693,525	6,595,938

El movimiento de propiedad de inversión, es como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Costo		
Saldo al comienzo del año	6,595,938	6,258,403
Adiciones	656,726	337,535
Reclasificación de (Edificios)	4,686,657	-
Reclasificación a (disponible para la venta terreno)	(1,632,779)	-
Saldo al final del año	10,306,542	6,595,938
	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Depreciación		
Saldo al comienzo del año	-	-
Reclasificación	(613,017)	-
Saldo al final del año	(613,017)	-

SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros (Expresadas en dólares)

10. INVERSIONES PERMANENTES

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Inversiones Subsidiarias en acciones	1,587,488	1,587,488
	1,587,488	1,587,488

Desde el ejercicio 2011 la compañía desarrolla actividades de inversiones subsidiarias en acciones, como Wileny S.A y Rodignai S.A, principalmente de un grupo de compañías relacionadas. Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 la compañía es propietaria de títulos en acciones de las siguientes subsidiarias.

	%	Valor Nominal		Sub-Total	Valor en libros al (Costo adquisición) al 2014
		Participación	Acciones		
Wileny S.A	50	400	1	160,00	1,200,000
Rodignai S-A	99.9952	841,96	25	526,225	387,488
				686,225	1,587,488

DYVENPRO DISTRIBUCIÓN Y VENTA DE PRODUCTOS SOCIEDAD ANONIMA

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros (Expresadas en dólares)

10. PASIVOS ACUMULADOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Décimo cuarto sueldo	4,595	4,817
Décimo tercer sueldo	2,973	2,801
Fondos de Reserva	667	310
Vacaciones	29,596	20,700
Participación a trabajadores (1)	139,946	131,799
	177,777	160,427

(1) De acuerdo con las leyes laborales vigentes, la Compañía debe destinar el 15% de la utilidad anual, antes del impuesto a la renta para repartirlo entre sus empleados.

11. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Impuesto a la renta por pagar	114,505	95,805
Retenciones en la fuente	5,603	423
Retenciones sobre IVA (1)	3,548	2,036
	123,656	98,264

(1) Al 31 de diciembre del 2014 incluye impuesto por pagar a la Administración Tributaria por concepto de impuesto al valor agregado como agente de retención.

SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros (Expresadas en dólares)

11. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	<u>Diciembre 31, 2014</u>	<u>Diciembre 31, 2013</u>
<u>Banco de Guayaquil S.A.:</u> (1)		
Préstamo contratado en el año 2013, a una tasa de interés anual del 8% con vencimiento en el año 2014.	-	500,000
Préstamo contratado en el año 2013, a una tasa de interés anual del 8,25% con vencimiento en el año 2014.	-	500,000
Préstamo contratado en el año 2013, a una tasa de interés anual del 8,25% con vencimiento en el año 2014.	-	500,000
Préstamo contratado en el año 2014, a una tasa de interés anual del 7,5% con vencimiento en el año 2015.	500,000	-
Préstamo contratado en el año 2014, a una tasa de interés anual del 7,5% con vencimiento en el año 2015.	500,000	-
<u>Banco de Internacional S.A.:</u> (2)		
Préstamo contratado el 25 de octubre del 2013, tasa de interés anual del 7,40% hasta el 23 de abril del 2014	-	2,000.000
	<u>1,000,000</u>	<u>3,500,000</u>

(1) Estos préstamos están garantizados con prendas comerciales.

(2) Por este préstamo se entregó como garantía Prenda abierta sobre los inventarios.

SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros (Expresadas en dólares)

12. PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Proveedores		29,317	6,155
Compañías relacionadas	(Nota 21)	1,208,963	1,064,491
Obligaciones patronales		757	752
Deposito en Garantía	(1)	4,634,565	1,894,783
Préstamos	(Nota 21)	900,023	-
Otros		-	274,641
		<u>6,773,625</u>	<u>3,240,822</u>

(1) Un detalle de los depósitos en garantía, es como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Britania II	<u>4,634,565</u>	<u>1,894,783</u>
	<u>4,634,565</u>	<u>1,894,783</u>

13. PASIVOS ACUMULADOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Décimo cuarto sueldo	261	243
Décimo tercer sueldo	292	292
Vacaciones	7,000	5,250
	<u>7,553</u>	<u>5,785</u>

SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros (Expresadas en dólares)

14. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Impuesto al valor agregado	(1)	5,934	3,761
Retenciones en la fuente		1,718	1,107
Retenciones sobre IVA		2,392	1,508
		<u>10,044</u>	<u>6,376</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 incluye impuestos por pagar a la Administración Tributaria por concepto de impuesto al valor agregado como agente de percepción.

15. IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta causado, se calcula en un 22% para el año 2014 y 2013 sobre las utilidades sujetas a distribución.

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	2014 (U.S. dólares)	2013 (U.S. dólares)	
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta	(26,948)	(154,833)	
Menos: 15% de participación a trabajadores	-	-	
Utilidad después de participación a trabajadores	<u>(26,948)</u>	<u>(154,833)</u>	
Gastos no deducibles	-	-	
Utilidad gravable	<u>(26,948)</u>	<u>(154,833)</u>	
Impuesto a la renta causado y cargado a resultados		-	
Impuesto mínimo	(1)	<u>88,799</u>	<u>49,080</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, la pérdida del ejercicio asciende a US\$ 26,948 y US\$154, 833, respectivamente; motivo por el cual el valor del anticipo mínimo; se convierte en impuesto a la renta causado.

SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros (Expresadas en dólares)

Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta fueron como sigue:

Concepto	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Saldo al comienzo del año	-	(26,408)
Provisión	(88,799)	(49,080)
Compensación	88,799	
Pagos	-	75,488
Saldo al final del año	-	-

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias desde la fecha de constitución.

Aspectos Tributarios del Código Orgánico de la Producción - Con fecha diciembre 29 de 2011 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:

- La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 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.

Aspectos Tributarios de la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado - Con fecha noviembre 24 de 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 583 la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, la misma que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- Los gastos relacionados con vehículos cuyo avalúo supera US\$35,000, en la base de datos del SRI, serán no deducibles en la parte que supere dicho valor.
- La tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD se incrementó del 2% al 5%. Por presunción se considera hecho generador de este impuesto el uso de dinero en el exterior y se establece como exento de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado que establezca el Comité de Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta.

SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros (Expresadas en dólares)

16. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

La Compañía no es objeto de realizar un estudio de precios de transferencia. Dicho estudio constituye una base para determinar si las operaciones con partes relacionadas han sido efectuadas a precios razonables que se aproximan a valores de plena competencia.

El Director del Servicio de Rentas Internas (SRI) emitió la Resolución No. NAC-DGERCGC 13-00011 el 16 de enero del 2013, a través de la cual se modificó la Resolución No. NAC-DGER 2008-0464 y se determinó cambios en los valores mínimos y en el tipo de transacciones para que sea obligatoria la presentación del anexo e informe de precios de transferencia.

Anexo de Precios de Transferencia:

Deben presentar ante el SRI el anexo de precios de transferencia (APT) los contribuyentes que han efectuado operaciones con partes relacionadas del exterior y/o partes relacionadas locales dentro del período fiscal por un valor acumulado superior a US\$3,000,000.

Informe Integral de Precios de Transferencia:

Deben presentar ante el SRI el Informe de Precios de Transferencia (IPT) los contribuyentes que han efectuado operaciones con partes relacionadas del exterior y/o partes relacionadas locales dentro del período fiscal por un valor acumulado superior a US\$6,000,000.

17. CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Préstamos a Accionistas(1)(Nota 21)		
Carlos Cuevas González	-	12,682,956
Galia Mejlá Z.	13,605,587	-
	13,605,587	12,682,956

(1) Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los préstamos por pagar accionistas la Sra. Galicia Mejía y el señor Carlos Cueva González, originadas en la adquisición de inversiones subsidiarias en acciones en años anteriores. Esta cuenta por pagar no tiene fecha de vencimientos y no generan intereses.

SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros (Expresadas en dólares)

18. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el capital autorizado consiste en 318,140 de acciones de un valor nominal de US\$ 0.04 cada una.

19. RESERVAS

Las reservas presentadas en el estado de cambios en el patrimonio corresponde a:

Reserva Legal.- La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiada como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. El saldo de esta reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Reserva de capital.- Corresponde a los saldos deudores y/o acreedores transferidos de las cuentas reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria, luego de aplicar el proceso de dolarización.

El saldo acreedor de la cuenta reserva de capital podrá ser capitalizado, en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, y de la compensación contable del saldo deudor de la cuenta reserva por valuación o devuelto a los accionistas en caso de liquidación de la Compañía. No podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado.

SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros (Expresadas en dólares)

20. TRANSACCIONES Y SALDOS CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

Los principales saldos con las compañías relacionadas, se desglosan como sigue

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
<u>Cuentas por cobrar (Nota 5)</u>		
Compañía relacionada:		
Wileny	3,934,508	3,534,508
Repfarm S.A.	50,000	-
Rodiginai	12,083	7,205
Biserglo	140,000	40,000
GaliciaMejia Zevallos	-	374,925
	<u>4,136,591</u>	<u>3,956,638</u>
<u>Proveedores y otras ctas. por pagar (Nota 12)</u>		
Compañías relacionadas:		
Distribuidora Farmacéutica Ecuatoriana S.A.	1,208,963	164,491
Carlos Cueva Mejía	300,000	300,000
Fernando Cueva Mejía	300,000	300,000
Andrea Cueva Mejía	300,000	300,000
Coop. De ahorro Difare	23	-
	<u>2.108,986</u>	<u>1,064,491</u>
<u>Cuentas por pagar accionistas (Nota 17)</u>		
Préstamos y comisiones accionistas :		
Galicia Mejía Zevallos	13,605,587	-
Carlos Cueva González	-	12,682,956
	<u>13,605,587</u>	<u>12,682,956</u>

21. GASTO DE VENTA

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Sueldos y Salarios	-	1,363
Mantenimiento y Reparación	14,396	12,090
Impuestos y Contribuciones	107	22,073
Otros Gastos	71	-
	<u>14,574</u>	<u>35,526</u>

SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros (Expresadas en dólares)

22. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Sueldos y Salarios	42,000	42,000
Beneficios Sociales	14,211	14,171
Gastos de Viaje	163	-
Honorarios Profesionales	106,040	53,085
Arrendamiento	772	17,258
Servicios Público y Telecomunicación	847	267
Mantenimiento y Reparación	57,400	28
Promoción y Publicidad	1,512	-
Suministros y Materiales	403	357
Seguros y Reaseguros	8,899	6,056
Servicios Recibidos	2	5
Depreciación de Activos Fijos	80,852	104,395
Impuestos y Contribuciones	104,325	47,443
Provisiones	200	26
Otros Gastos	6,221	369
	<u>423,847</u>	<u>285,460</u>

23. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de emisión de los estados financieros (Febrero 09 del 2015) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.