

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 INMOBILIARIA 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 objeto social principal 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 2015, la Compañía cuenta con 4 trabajadores, 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>
2015	3,38%
2014	3,67%
2013	2,70%

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Una descripción de las principales políticas contables utilizadas en la preparación de los estados financieros se presenta a continuación:

2.1. Bases de preparación de estados financieros

Los presentes estados financieros han sido preparados íntegramente y sin reservas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre del 2015 y 2014.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables.

SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

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

2.2. Moneda funcional y de presentación

Las cifras incluidas en los estados financieros de la Compañía y sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda principal y de presentación de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América.

2.3. Efectivo

La Compañía considera como el efectivo y equivalente de efectivo a los saldos en caja y bancos sin restricciones y todas las inversiones financieras de fácil liquidación pactadas a un máximo de noventa días.

En el estado situación financiera los sobregiros, de existir, se clasifican como obligaciones con instituciones financieras en los "pasivos corrientes".

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.

Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libros de los clientes y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del 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.

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.

SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

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

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 propiedad y vehículo 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 partidas de propiedad y vehículo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificio	20
Vehículo	5
Equipos de Computación	3

2.5.4 Retiro o venta de propiedad y vehículo

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedad y vehículos, 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.

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.

SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

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

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. Proveedores y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores locales y del exterior de bienes y servicios adquiridos en el curso normal del negocio.

Las otras obligaciones corrientes corresponden principalmente a obligaciones de pago propias del giro del negocio, tales como obligaciones patronales.

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corrientes se reconocen inicialmente a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable y, posteriormente, a su costo amortizado, considerando costo financiero y deterioro de valor.

2.8. Impuestos

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.

Pasivos por impuestos corrientes. - Representan las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta.

Impuesto a la renta. - El gasto por impuesto a la renta lo representa el impuesto a la renta por pagar corriente.

2.8.1 Impuesto a la renta - De conformidad con la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de aplicación, establece que las sociedades constituidas en el Ecuador, aplicaran la tarifa del 22% de impuesto a la renta sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será del 25% cuando la sociedad tenga accionistas que estén establecidos o residan en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Si la participación fuera inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicara sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación. También aplicara la tarifa de 25% a toda la base imponible, las sociedades que incumplan el deber de informar sobre la participación de sus accionistas al servicio de rentas internas.

SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

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

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el Ecuador podrán obtener una reducción del 10 puntos porcentuales de la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando su destino sea la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, utilizados en su actividad productiva así como la para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incrementó de empleo. El aumento de capital se perfeccionara con la inscripción en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre de ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

El impuesto a la renta determinado es cargado en los resultados del año en que es devengado, con base al método del impuesto a pagar.

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) Participación de los trabajadores en las utilidades:

Para el año 2015, fue calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes de impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presente como parte del costo de venta y de los gastos administrativos en función de la labor del empleado que recibe este beneficio.

(ii) Décimo tercer sueldo: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador. Los Trabajadores tienen derecho a que sus empleadores les paguen, hasta el veinticuatro de diciembre de cada año, una remuneración equivalente a la doceava parte de las remuneraciones que hubieren percibido durante el año calendario.

(iii) Décimo cuarto sueldo: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador. Los trabajadores percibirán, además, sin perjuicio de todas las remuneraciones a las que actualmente tienen derecho, una bonificación anual equivalente a una remuneración básica mínima unificada para los trabajadores en general y una remuneración básica mínima unificada de los trabajadores del servicio doméstico, respectivamente, vigentes a la fecha de pago, que será pagada hasta el 15 de marzo en las regiones de la Costa e Insular, y hasta el 15 de agosto en las regiones de la Sierra y Amazónica. Para el pago de esta bonificación se observará el régimen escolar adoptado en cada una de las circunscripciones territoriales.

SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

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

- (iv) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada. De acuerdo al Art. 69 del Código de trabajo, todo trabajador tendrá derecho a gozar anualmente de un período ininterrumpido de quince días de descanso, incluidos los días no laborables. Los trabajadores que hubieren prestado servicios por más de cinco años en la misma empresa o al mismo empleador, tendrán derecho a gozar adicionalmente de un día de vacaciones por cada uno de los años excedentes o recibirán en dinero la remuneración correspondiente a los días excedentes. El trabajador recibirá por adelantado la remuneración correspondiente al período de vacaciones.

(b) **Beneficios de largo plazo**

Representan los planes de beneficios a empleados post empleo como jubilación patronal y desahucio. Se reconocen y miden sobre la base de cálculos actuariales, estimados por un perito independiente, inscrito y calificados en la Superintendencia de Compañías y Valores aplicando el método de la unidad de crédito proyectada para determinar el valor presente de la obligación futura.

El costo de los servicios presentes o pasados y costo financiero, son reconocidos en los resultados del período en el que se generan; las nuevas mediciones del pasivo por beneficios definidos se denominan ganancias y pérdidas actuariales y son reconocidos como partidas que no se reclasificarán al resultado del período en Otros Resultados Integrales.

2.10. Capital social

Los accionistas que constituyen la compañía son: la Sra. Galicia Guadalupe Mejía Zevallos propietaria de 12.725,56 acciones y la Economista Juana Arnao Ramírez propietario 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:

- 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

SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

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

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. Estado de flujos de efectivo

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

2.14. Cambios en políticas y estimaciones contables

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2015, no presentan cambios en políticas y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre de 2014.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con Las Normas Internacionales de Información Financiera (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 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.

SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

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

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.

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, 2015	Diciembre 31, 2014
Caja Chica Administrativa	35	-
	35	-
Banco Pichincha C.A	2,691	15,221
Banco de Guayaquil S.A	23,725	98,578
Banco Internacional S.A	3,171	162,118
Depósitos en Tránsito	167	-
	29,789	275,917

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, representa valores disponibles en caja y 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, 2015	Diciembre 31, 2014
Clientes (1)	30,357	32,145
Compañías relacionadas (Nota 20)	5,268,744	4,136,591
Anticipos Proveedores	203,580	-
Otros	2,085	5,000
	5,504,766	4,173,736

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

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Tramacoexpress Cia. Ltda.	12,328	26,743
Global Below The Line S.A.	11,312	-
Otros	6,717	5,402
	30,357	32,145

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, 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 FINANCIEROS DISPONIBLES PARA LA VENTA

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Terreno (1)	1,967,433	1,632,779
Edificio (1)	859,999	4,840,858
	<u>2,827,432</u>	<u>6,473,637</u>

(1) El movimiento de activos disponibles para la venta, es como sigue:

	Diciembre 31, 2015
Costo	
Saldo al comienzo del año	6,473,637
Adiciones	1,440,178
Venta Departamentos Britania II	(5,086,383)
Saldo al final del año	<u>2,827,432</u>

Al 31 de diciembre del 2015, 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.

7. PROPIEDAD Y VEHICULO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
<u>Propiedad y vehículo:</u>		
Equipos de Computación	1,467	-
Vehículo	134,940	107,181
Obras en Proceso	1,246,564	992,180
	<u>1,382,971</u>	<u>1,099,361</u>
<u>Depreciación acumulada:</u>		
Equipos de Computación	(163)	
Vehículo	(48,424)	(21,436)
	<u>(48,587)</u>	<u>(21,436)</u>
	<u>1,334,384</u>	<u>1,077,925</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 2015 y 2014:

Concepto	Edificio	Equipo de computación	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 al 31 diciembre del 2014	-	-	107,181	992,180	1,099,361
Adiciones	-	1,467	27,759	1,359,908	1,389,134
Reclasificación a (disponible para la venta edificio)	-	-	-	(1,105,524)	(1,105,524)
Saldo final al 31 diciembre del 2015	-	1,467	134,940	1,246,564	1,382,971

Concepto	Edificio	Equipo de computación	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 (propiedades de inversión)	613,017	-	-	-	613,017
Saldo al 31 diciembre del 2014	-	-	(21,436)	-	(21,436)
Adiciones	-	(163)	(26,988)	-	(27,151)
Saldo final al 31 diciembre del 2015	-	(163)	(48,424)	-	(48,587)

SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

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

8. PROPIEDAD DE INVERSION

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Terrenos	15,261,682	5,619,885
Edificios	5,017,272	4,686,657
	<u>20,278,954</u>	<u>10,306,542</u>
<u>Depreciación acumulada:</u>		
Edificio	<u>(844,585)</u>	<u>(613,017)</u>
	<u>19,434,369</u>	<u>9,693,525</u>

El movimiento de propiedad de inversión, es como sigue:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Costo		
Saldo al comienzo del año	10,306,542	6,595,938
Adiciones	10,307,066	656,726
Reclasificación de (Edificios)	-	4,686,657
Reclasificación a (disponible para la venta terreno)	(334,654)	(1,632,779)
Saldo al final del año	<u>20,278,954</u>	<u>10,306,542</u>
	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Depreciación		
Saldo al comienzo del año	(613,017)	-
Reclasificación	-	(613,017)
Gasto del año	(231,568)	-
Saldo al final del año	<u>(844,585)</u>	<u>(613,017)</u>

SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

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

9. INVERSIONES PERMANENTES

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Inversiones Subsidiarias en acciones	1,200,000	1,200,000
	<u>1,200,000</u>	<u>1,200,000</u>

Desde el ejercicio 2011 la compañía desarrolla actividades de inversiones subsidiarias en acciones, como Wileny S.A y Rodiginai S.A, principalmente de un grupo de compañías relacionadas. Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 la compañía es propietaria de títulos en acciones de la siguiente subsidiaria.

	% Participación	<u>Valor Nominal</u>		Sub-Total	Valor en libros al (Costo adquisición) al 2015
		Acciones	Unitario		
Wileny S.A	50	400	1	160,00	1,200,000
				<u>160,00</u>	<u>1,200,000</u>

10. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
<u>Banco de Guayaquil S.A.:</u> (1)		
Préstamo contratado en el año 2014, a una tasa de interés anual del 7,5% con vencimiento en el año 2016.	960,000	
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>960,000</u>	<u>1,000,000</u>
Menos porción largo plazo	<u>960,000</u>	-
	<u>-</u>	<u>1,000,000</u>

(1) Estos préstamos están garantizados con prendas comerciales.

SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

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

11. PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Proveedores		331,605	29,317
Compañías relacionadas	(Nota 20)	5,658,438	1,208,963
Obligaciones patronales		1,755	757
Deposito en garantía	(1)	1,965,169	4,634,565
Préstamos	(Nota 20)	300,000	900,023
Otros	(2)	1,795,780	-
		<u>10,052,777</u>	<u>6,773,625</u>

(1) Un detalle de los anticipos de clientes, es como sigue:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Britania II	1,965,169	4,634,565
	<u>1,965,169</u>	<u>4,634,565</u>

(2) Un detalle de las otras cuentas por pagar es como sigue:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Tutto Bienes	1,714,702	-
Otros	77,748	-
	<u>1,792,450</u>	<u>-</u>

SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

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

12. PASIVOS ACUMULADOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Décimo cuarto sueldo		377	261
Décimo tercer sueldo		386	292
Vacaciones		3,035	7,000
	(1)	3,798	7,553
Participación a trabajadores	(2)	4,895	-
		8,693	7,553

- (1) Los beneficios sociales corresponden exactamente a aquellos derechos reconocidos a los trabajadores y que también son de carácter obligatorio que van más allá de las remuneraciones normales y periódicas que reciben por su trabajo.

El movimiento de la provisión del décimo cuarto, décimo tercer sueldo, vacaciones y fondo de reserva es como sigue:

Concepto	Diciembre 31, 2015
Saldo al comienzo del año	7,553
Gasto del año	8,424
Pagos	(12,179)
Saldo al final del año	3,798

- (2) El movimiento de la provisión por participación a trabajadores, es como sigue:

Concepto	Diciembre 31, 2015
Saldo al comienzo del año	-
Gasto del año	4,895
Pagos	-
Saldo al final del año	4,895

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.

SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

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

13. IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Activo por impuesto corriente			
Retención del Iva	(1)	7,409	-
Retención en la Fuente	(2)	-	48,417
Anticipo de impuesto a la renta	(3)	47,364	-
		<u>54,773</u>	<u>48,417</u>
Pasivo por impuesto corriente			
Impuesto al valor agregado	(4)	5,795	5,934
Retenciones en la fuente	(4)	2,490	1,718
Retenciones sobre IVA	(4)	2,166	2,392
		<u>10,451</u>	<u>10,044</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2015, corresponden a crédito tributario por retenciones en la fuente de IVA generadas en el ejercicio actual.
- (2) Al 31 de diciembre del 2014, corresponden a retenciones en la fuente de impuesto a la renta generadas en períodos anteriores.
- (3) Al 31 de diciembre del 2015, corresponden a crédito tributario por pago del anticipo de impuesto a la renta en los meses de Julio y Septiembre.
- (4) Corresponden a valores de pago de impuestos a la Administración Tributaria como agente de percepción y retención realizada el mes de diciembre de 2015 y que serán canceladas en enero del 2016.

SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

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

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

	<u>2015</u> (U.S. dólares)	<u>2014</u> (U.S. dólares)
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta	32,633	(26,948)
Menos: 15% de participación a trabajadores	<u>(4,895)</u>	<u>-</u>
Utilidad después de participación a trabajadores	27,738	(26,948)
Gastos no deducibles	<u>1,174</u>	<u>-</u>
Utilidad gravable	28,912	(26,948)
Impuesto a la renta causado	6,361	-
Anticipo del impuesto a la renta (1)	<u>92,821</u>	<u>88,799</u>

Para el año 2015, el anticipo de impuesto a la renta calculado fue \$92,821 siendo este superior al impuesto a la renta causado \$6,361. La legislación tributaria vigente, establece que para liquidar el impuesto a la renta anual, el contribuyente deberá tomar el mayor del importe entre el impuesto a la renta causado y el anticipo calculado, importe que será considerado como impuesto a la renta definitivo.

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

Concepto	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Saldo al comienzo del año	-	-
Provisión	92,821	(88,799)
Pagos	-	-
Compensación	<u>(92,821)</u>	<u>88,799</u>
Saldo al final del año	-	-

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

SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

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

14. 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 publicada en el Registro Oficial No. 324 del 25 de abril del 2008. La principal reforma incorporada, es que el anexo y/o informe integral de precios de transferencia deben ser elaborados y presentados por los sujetos pasivos del impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales. El importe para presentar el anexo ha sido establecido para operaciones por montos acumulados superiores a US\$3,000,000. En tanto que el importe para presentar el informe integral de precios de transferencia así como el anexo, ha sido establecido para operaciones por montos acumulados superior a los US\$6,000,000. La mencionada reforma entro en vigencia el 25 de enero del 2013.

Con fecha 27 de mayo del 2015 el Director del Servicio de Rentas Internas (SRI) emitió la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455, en la que se establecen los siguientes cambios: Los sujetos pasivos del impuesto a la renta que, no estando exento de la aplicación del régimen de precios de transferencia conforme a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, dentro de un mismo periodo fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a US\$3,000,000, deben presentar el anexo de operaciones con partes relacionadas .Si tal monto es superior a los US\$15,000,000, dicho sujeto pasivo deben presentar, adicionalmente el anexo de operaciones con partes relacionadas, el informe integral de precios de transferencia. Para la presentación del anexo de operaciones con partes relacionadas y del informe integral de precios de transferencia correspondiente al periodo fiscal del año 2014, el plazo será hasta el mes de septiembre del año 2015, en los mismos plazos de presentación contemplados para las declaraciones mensuales de impuestos conforme al noveno dígito del RUC. Para efectos de establecer las obligaciones de presentar los referidos anexo e informe en base al monto acumulado de operaciones, en ningún caso se sumara los montos de operaciones con partes que sean relacionadas únicamente por proporción de transacciones.

SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

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

15. CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
<u>Préstamos a Accionistas</u> (1)		
Galicia Mejía Z.	14,964,587	13,605,587
(Nota 20)	14,964,587	13,605,587

(1) Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el préstamo por pagar accionista la Sra. Galicia Mejía, originada en la adquisición de inversiones subsidiarias en acciones en años anteriores. Esta cuenta por pagar no tiene fecha de vencimientos y no generan intereses.

16. CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Cuentas por pagar a largo (1)	2,908,889	-
	2,908,889	-

(1) Un detalle de las cuentas por pagar a largo plazo, es como sigue:

	Diciembre 31, 2015
Santa Mariana de Jesus	2,908,889
	2,908,889

17. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el capital autorizado consiste en 318,140 de acciones de un valor nominal de US\$ 0.04 cada una.

SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

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

18. 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.

19. RESULTADOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el saldo de las ganancias de ejercicios anteriores generados bajo la normativa anterior, están a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, etc.

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), que se registraron en el patrimonio resultados acumulados subcuenta "Provenientes de la primera adopción" que generaron un saldo deudor, podrá ser absorbido por los Resultados Acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

20. TRANSACCIONES Y SALDOS CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

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

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
<u>Cuentas por cobrar (Nota 5)</u>		
Compañías relacionadas:		
Distribuidora Farmacéutica Ecuatoriana Difare S.A.	23,994	
Wileny	5,043,508	3,934,508
Repfarm S.A.	-	50,000
Rodiginai	19,642	12,083
Biserglo	140,000	140,000
Stein	8,000	-
Adinprosa	33,600	
	5,268,744	4,136,591

SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A.

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

Proveedores y otras ctas. por pagar (Nota 11)

Compañías relacionadas:

Distribuidora Farmacéutica Ecuatoriana S.A.	4,900,157	1,208,963
Carlos Cueva Mejía	-	300,000
Fernando Cueva Mejía	-	300,000
Andrea Cueva Mejía	300,000	300,000
Biserglo	758,102	-
Coopp. De ahorro Difare	179	23

5,958,438	2.108,986
-----------	-----------

Cuentas por pagar accionistas (Nota 15)

Préstamos y comisiones accionistas :

Galia Mejía Zevallos	14,964,587	13,605,587
	<u>14,964,587</u>	<u>13,605,587</u>

21. GASTO DE VENTA

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Mantenimiento y Reparación	21,589	14,396
Publicidad	2,273	-
Otros Gastos	1,265	71
Servicios públicos y comunicaciones	41	-
Servicios Recibidos	4	-
Impuestos y Contribuciones	-	107
	<u>25,172</u>	<u>14,574</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, 2015	Diciembre 31, 2014
Depreciación de Activos Fijos	258,718	80,852
Honorarios Profesionales	198,050	106,040
Impuestos y Contribuciones	150,255	104,325
Sueldos y Salarios	54,483	42,000
Mantenimiento y Reparación	37,574	57,400
Beneficios Sociales	21,138	14,211
Seguros y Reaseguros	7,643	8,899
Otros Gastos	1,646	6,221
Servicios Público y Telecomunicación	1,431	847
Promoción y Publicidad	782	1,512
Servicios Recibidos	574	2
Suministros y Materiales	476	403
Gastos de Viaje	495	163
Gastos de gestión	21	-
Arrendamiento	-	772
Provisiones	-	200
	<u>733,287</u>	<u>423,847</u>

23. CONTINGENTES

Al 31 de diciembre del 2015, a criterio de la Administración de la Compañía, no se mantienen vigentes demandas laborales o de otras índoles significativas que deban ser consideradas como un activo o pasivos contingente; o, requieran su revelación.

24. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE

Entre el 31 de diciembre del 2015 y hasta la fecha de emisión de los estados financieros (Febrero 29 del 2016) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

25. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en Febrero 29 del 2016 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.