

**SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES
DIBIENS S.A. Y SUBSIDIARIA**

Principales Políticas Contables Consolidadas

(Expresadas en dólares)

1. INFORMACION GENERAL.

Servicio de Administración de Bienes Dibiens S.A., fue constituida según escritura pública del 14 de julio de 1993 e inscrita en registro mercantil el 6 de agosto del mismo año en la ciudad de Guayaquil, Ecuador.

La principal actividad de la Compañía y su subsidiaria (en adelante "el Grupo") se relacionan con la actividad de administración de bienes inmuebles y construcción de viviendas.

La subsidiaria que se incluye en los estados financieros consolidados, es la siguiente:

Nombre de las Subsidiaria	Lugar de constitución	Actividad principal	Proporción de participación accionaria y poder de voto 2015
Wileny S.A.	Ecuador	Construcción de vivienda	99%

Las políticas contables que utilizan la subsidiaria son consistentes con las que aplica el Servicio de Administración de Bienes Dibiens S.A., en la preparación de sus estados financieros.

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

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

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

2.1. Declaración de cumplimiento.

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

2.2. Bases de consolidación.

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de la Compañía y la entidad controlada por la Compañía (su subsidiaria). Todas las transacciones, saldos, ingresos y gastos intergrupales son eliminados en la consolidación. Una compañía tiene control cuando:

- a) Tiene poder sobre la participada.
- b) Está expuesto, o tiene derecho a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada, y
- c) Tiene la capacidad de usar su poder para afectar a sus rendimientos.

El Grupo reevalúa si controla una participada si los hechos y circunstancias indican que hay cambios en uno o más de los tres elementos del control mencionados anteriormente.

**SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES
DIBIENS S.A. Y SUBSIDIARIA**

Principales Políticas Contables Consolidadas

(Expresadas en dólares)

Cuando el Grupo tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, el poder sobre la participada se genera cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir las actividades relevantes de la participada de forma unilateral. El Grupo considera todos los hechos y circunstancias pertinentes para evaluar si los derechos de voto del Grupo en una participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- a) El tamaño de la participación del Grupo del derecho de voto en relación con el tamaño y la dispersión de las acciones de los otros tenedores de voto.
- b) Los derechos de voto potenciales poseídos por el Grupo, otros tenedores de voto o de otras partes.
- c) Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales.
- d) Todos los hechos y circunstancias adicionales que indican que el Grupo tiene, o no la capacidad presente de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben hacerse, incluyendo los patrones de voto en las juntas de accionistas anteriores.

El resultado y cada componente de otro resultado integral se atribuirán a los propietarios del Grupo y de los intereses minoritarios. El resultado global total de la subsidiaria se atribuye a los propietarios del Grupo y a las participaciones no controladoras, aún si esto diera lugar a los intereses minoritarios a un saldo deudor.

Cuando sea necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de la subsidiaria en relación a las políticas contables del Grupo.

Todos los activos, pasivos, patrimonio, ingresos, gastos y flujos de efectivo relacionados con las transacciones intergrupales son eliminados en su totalidad en el proceso de consolidación.

2.3.1. Subsidiarias.

Son aquellas entidades sobre las que el Servicio de Administración de Bienes Dibiens S.A., tiene el poder para gobernar las políticas financieras y operativas a fin de percibir beneficios de sus actividades.

2.3.2. Participaciones no controladoras.

Se identifican de manera separada respecto a la participación del Grupo. Las participaciones no controladoras podrían ser inicialmente medidas a su valor razonable o como la parte proporcional de las participaciones no controladoras de los activos netos identificables de la adquirida. Posteriormente a la adquisición, el valor en libros de las participaciones controladoras será el importe de dichas participaciones al reconocimiento inicial más la porción de las participaciones no controladoras del estado de cambios en el patrimonio neto posterior. El resultado integral total se atribuye a las participaciones no controladoras aún si esto da lugar a un saldo deficitario de estas últimas.

2.3. Normas nuevas y revisadas con efecto material sobre los estados financieros consolidados.

Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés):

**SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES
DIBIENS S.A. Y SUBSIDIARIA**

Principales Políticas Contables Consolidadas

(Expresadas en dólares)

Normas	Fecha de publicación	Fecha de vigencia
<u>Normas:</u>		
NIIF 9 - Instrumentos financieros.	Jul-2014	01-Ene-2018
NIIF 14 - Cuentas de diferimientos de actividades reguladas.	Ene-2014	01-Ene-2016
NIIF 15 - Ingresos procedentes de contratos con los clientes (*)	May-2014	01-Ene-2018
NIIF 16 - Arrendamientos	Ene-2016	01-Ene-2019
Enmiendas a la NIIF para las PYMES.	May-2015	01-Ene-2017
<u>Enmiendas:</u>		
Modificaciones a la NIIF 11 - Aclara la contabilidad para la adquisición de un interés en una operación conjunta cuando la actividad constituye un negocio.	May-2014	01-Ene-2016
Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38 - Aclara los métodos aceptables de depreciación y amortización.	May-2014	01-Ene-2016
Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 41 - Aclara la contabilidad para las plantas que producen frutos de agricultura.	Jun-2014	01-Ene-2016
Modificaciones a la NIC 27 - Método de la participación en los Estados Financieros separados.	Ago-2014	01-Ene-2016
Modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 - Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.	Sep-2014	(**)
<u>Mejoras anuales 2012-2014:</u>		
NIIF 5 Activos no corrientes mantenidos para la venta y actividades interrumpidas: Cambios en los métodos de disposición.	Sep-2014	01-Ene-2016
NIIF 7 Instrumentos financieros - revelaciones: contratos de prestación de servicios: Contratos de servicio de administración, aplicación de las enmiendas a la NIIF 7 sobre revelación de la compensación en los estados financieros intermedios condensados.	Sep-2014	01-Ene-2016
NIC 19 Beneficios a los empleados - tasa de descuento: tasa del mercado regional.	Sep-2014	01-Ene-2016
NIC 34 Información Financiera: información a revelar en alguna otra parte de la información financiera intermedia.	Sep-2014	01-Ene-2016
Modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y la NIC 28 - Entidades de inversión: Aplicación de la excepción de consolidación.	Dic-2014	01-Ene-2016
Modificaciones a la NIC 1 - Iniciativa sobre información a revelar.	Dic-2014	01-Ene-2016
<u>Revisiones post-implementación:</u>		
NIIF 3 Combinaciones de negocios.	Completado junio de 2015	
NIIF 8 Segmentos de Operación.	Completado julio de 2013	

**SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES
DIBIENS S.A. Y SUBSIDIARIA**

Principales Políticas Contables Consolidadas

(Expresadas en dólares)

La Administración anticipa que estas enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros del Grupo en los períodos futuros no tendrán un impacto significativo sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones del Grupo. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

2.4. Moneda funcional y de presentación.

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

2.5. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el Estado Consolidado de Situación Financiera los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros consolidados y como no corriente, los mayores a ese período.

2.6. Efectivo.

La Compañía y su subsidiaria consideran como efectivo a los saldos en caja y bancos sin restricciones. Se miden inicial y posteriormente a su valor nominal.

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

2.7. Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar.

Cuentas por cobrar.

Las cuentas por cobrar comerciales se registran como un derecho de cobro a clientes no relacionados y relacionados originados en ingresos por actividades ordinarias. Se miden inicialmente al valor razonable de la transacción y posteriormente a su costo amortizado de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva.

En las cuentas por cobrar clientes con vencimientos no superiores a un año, que no poseen un interés contractual (explícito) y cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, no se incluye costo financiero ya que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Otras cuentas por cobrar.

Las otras cuentas por cobrar a terceros corresponden a operaciones no derivadas con pagos fijos que no son cotizados en un mercado activo, por lo cual se reconocen inicial y posteriormente a su valor nominal menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor.

Provisión para cuentas incobrables.

El Grupo determina una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan, de acuerdo con los términos originales de las mencionadas cuentas a cobrar.

El criterio que utiliza la Compañía y su subsidiaria para determinar si existe evidencia objetiva de una pérdida por deterioro, incluye:

- Dificultad financiera significativa del emisor u obligado;

Principales Políticas Contables Consolidadas

(Expresadas en dólares)

- Incumplimiento del contrato, como el incumplimiento de pagos o mora en el pago del principal;
- Es probable que el prestatario entrará en la bancarrota u otras reorganizaciones financieras;
- La desaparición de un mercado activo para ese activo financiero debido a dificultades financieras; o,
- Información disponible que indica que hay una reducción medible en los flujos de efectivo estimados de una cartera de activos financieros desde su reconocimiento inicial, aunque la reducción aún no se pueda identificar con los activos financieros individuales en la cartera.

El importe de la provisión es la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados a la tasa de interés efectiva original. El importe en libros del activo se reduce a medida que se utiliza la cuenta de provisión y la pérdida se reconoce como gastos en el estado consolidado de resultados integrales.

2.8. Inventarios.

Los inventarios de proyectos de urbanización, en construcción y terminados, se presentan clasificados en el rubro inventario, al 31 de diciembre del 2015, los inventarios incluyen los costos de adquisición de terrenos urbanizados, edificio y desarrollo de proyectos de urbanización.

La valorización de los inventarios al cierre del ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2015, no excede de su valor neto realización.

El costo de adquisición incluye los costos externos más los costos internos formados por consumo de materiales en bodega, costos de mano de obra directa empleada en la instalación y una imputación de costos indirectos necesarios para llevar a cabo la inversión si es que corresponde, también se incluye la capitalización de los costos financieros.

La clasificación de inventarios corrientes se ha definido cuando el bien este disponible para la venta o se espera que esté disponible antes de 12 meses.

2.9. Propiedad, mobiliario y equipos.

Medición en el momento del reconocimiento.

Las partidas de propiedad, mobiliario y equipos se miden inicialmente por su costo. El costo de propiedad, mobiliario y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración.

Adicionalmente, se considera como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados.

Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo.

Después del reconocimiento inicial, la propiedad, mobiliario y equipos son registrados 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. Cabe señalar, que algunas partidas de equipo del Grupo, requieren revisiones periódicas. En este sentido, las partes objeto de sustitución son reconocidas separadamente del resto del activo y con un nivel de disgregación que permite depreciarlos en el período que medie entre la actual y hasta la siguiente reparación.

**SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES
DIBIENS S.A. Y SUBSIDIARIA**

Principales Políticas Contables Consolidadas

(Expresadas en dólares)

Método de depreciación y vidas útiles.

El costo o valor revaluado de la propiedad, mobiliario y equipos se deprecian 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 la propiedad, mobiliario y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Clase de activo	Vida útil (en años)
Edificio	20
Muebles y enseres	10
Vehículo	5
Equipos de computación	3
Equipos electrónicos y de oficina	10

Retiro o venta de propiedad, mobiliario y equipos.

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

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva por revaluación es transferido directamente a las utilidades retenidas.

2.10. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.

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

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a obligaciones de pago propias del giro del negocio, tales como anticipos a clientes y 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.

En las cuentas por pagar proveedores con vencimientos no superiores a un año, que no poseen un interés contractual (explícito) y cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, no se incluye costo financiero ya que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

2.11. Obligaciones con instituciones financieras.

Se registran los sobregiros bancarios y los préstamos con bancos e instituciones financieras. Se miden inicialmente al valor razonable de la transacción y posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el banco e institución financiera (Interés explícito).

**Principales Políticas Contables Consolidadas
(Expresadas en dólares)**

Estos pasivos financieros son presentados en el estado consolidado de situación financiera como corrientes o no corrientes considerando las fechas de vencimiento de sus pagos, es decir, cuando sea inferior a doce meses (corriente) y mayores a doce meses (no corriente).

2.12. Baja de activos y pasivos financieros.

• Activos financieros.

Un activo financiero (o, cuando sea aplicable una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando:

- Los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o
- El Grupo ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso; y
- El Grupo ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.

• Pasivos financieros.

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o vence.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario, en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, reconociéndose la diferencia entre ambos en los resultados del período.

2.13. Provisiones.

Se reconocen cuando la Compañía y su subsidiaria tienen una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía y su subsidiaria tengan que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

2.14. Beneficios a los empleados.

Pasivos corrientes.- en este grupo contable se registran las obligaciones presentes con empleados como beneficios sociales (décimo tercer y cuarto sueldo, vacaciones, etc.); obligaciones con el IESS y participación a trabajadores. Se miden a su valor nominal y se reconocen en los resultados del período en el que se generan.

Principales Políticas Contables Consolidadas

(Expresadas en dólares)

El cálculo de la participación a trabajadores se realiza de acuerdo a las disposiciones legales vigentes; representa el 15% sobre la utilidad contable de la Compañía antes de liquidar el impuesto a la renta y se reconoce en los resultados del periodo.

2.15. Obligaciones por beneficios definidos.

Se registran 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 periodo 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 periodo en Otros Resultados Integrales.

2.16. Impuestos.

Activos por impuestos corrientes.- se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.

Pasivos por impuestos corrientes.- se registran 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.- se registra el impuesto a la renta corriente más el efecto de la actualización (liberación o constitución) de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

- Impuesto a la renta corriente.- se determina sobre la base imponible calculada de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable. La tasa de impuesto a la renta para el año 2015 asciende a 22%. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del periodo en el que se genera.

2.17. Capital social.

El capital social está constituido por acciones comunes autorizadas, suscritas y en circulación nominal, se clasifican como parte del patrimonio neto.

2.18. Reconocimiento de ingresos.

Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar generada por los servicios y bienes entregados a terceros en el curso ordinario de las actividades del Grupo. Los ingresos por actividades ordinarias se presentan netos de devolución, rebaja y descuento comercial que la Compañía y su subsidiaria puedan otorgar.

Se reconocen cuando la Compañía y su subsidiaria transfieren los riesgos y beneficios de tipo significativo, derivados de los servicios entregados y de la propiedad de los productos; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía y su subsidiaria reciban los beneficios económicos asociados con la transacción.

2.19. Costo de venta.

Se registran al costo histórico, se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectúe el pago, y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

**SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES
DIBIENS S.A. Y SUBSIDIARIA**

Principales Políticas Contables Consolidadas

(Expresadas en dólares)

2.20. Gastos de administración, ventas y financieros.

Los gastos de administración y ventas se reconocen en el período en el que se incurren, por la base de acumulación, es decir, cuando se conocen en función a los acuerdos con sus proveedores y/o relacionadas, corresponde principalmente a sueldos, salarios y demás remuneraciones, pago de servicios básicos, publicidad, depreciación de propiedades y equipos, así como de otros gastos generales asociados a la actividad administrativa y de ventas de la Compañía y su subsidiaria.

Los gastos financieros están compuestos, principalmente, por intereses pagados que son registrados bajo el método del devengado y provienen de las obligaciones contraídas con terceros.

2.21. Estado consolidado de flujos de efectivo.

Bajo flujos originados por actividades de la operación se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y, en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Es necesario mencionar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el estado consolidado de resultados integrales.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.

La preparación de los estados financieros consolidados en conformidad con la NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica del Grupo, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros consolidados. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en 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. Los efectos de los cambios en estimaciones contables surgidos de estas revisiones se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si el cambio afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

**SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES
DIBIENS S.A. Y SUBSIDIARIA**

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(Expresadas en dólares)

4. EFECTIVO.

Al 31 de diciembre del 2015, representan principalmente efectivo en bancos locales, los cuales no generan intereses y no tienen restricción para su utilización inmediata.

5. CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2015
Clientes	2,148,177
Anticipos a proveedores	504,580
Compañías relacionadas (Nota 20)	225,236
Otros	3,730
	2,881,723

La estimación para cuentas incobrables se basa principalmente en la evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la recuperación de los mismos. Durante el año 2015, el Grupo no ha registrado una provisión para cuentas incobrables porque considera que las cuentas por cobrar son recuperables.

6. INVENTARIOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2015
Villas Manzana A-B-C-D-E-F-G	2,285,885

7. ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA LA VENTA.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2015
Terreño (1)	1,967,433
Edificio (1)	859,999
	2,827,432

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

	Diciembre 31, 2015
Costo:	
Saldo inicial	6,473,637
Adiciones	1,440,178
Venta departamentos Britania II a)	(5,086,383)
Saldo final	2,827,432

**SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES
DIBIENS S.A. Y SUBSIDIARIA**

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(Expresadas en dólares)

- a) Al 31 de diciembre del 2015, corresponde a la venta del bien inmueble denominado Britania II ubicado en Vía la Puntilla Samborondón km. 5 ½ a 6 aproximadamente.

8. PROPIEDAD, MOBILIARIO Y EQUIPOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	<u>Diciembre 31, 2015</u>
<u>Propiedad, mobiliario y equipos, costo:</u>	
Obras en curso	2,944,144
Vehículos	134,940
Equipos computación	4,434
Equipos electrónicos	1,776
Muebles y enseres	<u>579</u>
	3,085,873
<u>Depreciación acumulada:</u>	
Vehículos	(48,424)
Equipos computación	(1,480)
Equipos electrónicos	(390)
Muebles y enseres	<u>(193)</u>
	<u>(50,487)</u>
	<u>3,035,386</u>

9. PROPIEDAD DE INVERSION

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	<u>Diciembre 31, 2015</u>
<u>Costo:</u>	
Terrenos	16,394,391
Edificios	<u>5,017,272</u>
	<u>21,411,663</u>
<u>Depreciación acumulada:</u>	
Edificio	<u>(844,585)</u>
	<u>20,567,078</u>

**SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES
DIBIENS S.A. Y SUBSIDIARIA**

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(Expresadas en dólares)

El movimiento de propiedad de inversión, es como sigue:

	Diciembre 31, 2015
Costo	
Saldo inicial	11,439,251
Adiciones	10,307,066
Reclasificación a (disponible para la venta terreno)	(334,654)
Saldo final	21,411,663
	Diciembre 31, 2015
Depreciación	
Saldo Inicial	(613,017)
Gasto del año	(231,568)
Saldo final	(844,585)

10. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2015
<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
<u>Banco de Bolivariano C.A.:</u> (2)	
Préstamo contratado el 24 de diciembre del 2014, tasa de interés anual del 8,42% con vencimiento en 546 días plazo.	333,333
	1,293,333

(1) Este préstamo está garantizado con prendas comerciales.

(2) Este préstamo está garantizado sobre firma.

11. PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2015
Proveedores	1,122,705
Compañías relacionadas (Nota 20)	5,959,022
Obligaciones patronales	2,859
Anticipos de clientes	497,277
Depósitos en garantía	1,965,169
Otros	2,452,858
	11,999,890

**SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES
DIBIENS S.A. Y SUBSIDIARIA**

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(Expresadas en dólares)

12. IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2015
<u>Activo por impuesto corriente</u>		
Retención del Iva	(1)	7,409
Anticipo de impuesto a la renta	(2)	<u>50,521</u>
		<u>57,930</u>
<u>Pasivo por impuesto corriente</u>		
Impuesto al valor agregado	(3)	5,795
Retenciones en la fuente	(3)	10,257
Retenciones sobre IVA	(3)	<u>5,139</u>
		<u>21,191</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 2015, corresponden a crédito tributario por pago del anticipo de impuesto a la renta en los meses de Julio y Septiembre.
- (3) 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.

Provisión para el año 2015.

La provisión para el impuesto a la renta por el año terminado el 31 de diciembre de 2015, ha sido calculada aplicando la tasa del 22%.

El artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la tarifa del Impuesto a la Renta para sociedades es del 22%; sin embargo, si los accionistas, socios, partícipes, constituyentes o beneficiarios de una sociedad son residentes o están establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición en una 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, la tarifa del Impuesto a la Renta será del 25%. Si la relación indicada es inferior al 50%, la tarifa del Impuesto a la Renta será del 25% sobre la proporción de la base imponible que pertenezca a dicha participación en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición.

Así mismo una sociedad deberá aplicar la tarifa del 25% sobre la porción de las participaciones de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares que no informe a la Administración Tributaria en los términos definidos para la presentación del anexo de accionistas.

**SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES
DIBIENS S.A. Y SUBSIDIARIA**

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(Expresadas en dólares)

Anticipo para el año 2015

El anticipo del Impuesto a la Renta para el año terminado el 31 de diciembre de 2015, ha sido calculado con base en los procedimientos establecidos en el artículo 41 de la Ley de Régimen Tributario Interno y 76 de su Reglamento.

El anticipo de impuesto a la renta mínimo resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias (Circular 14 emitida por el Servicio de Rentas Internas, publicada en el Registro Oficial Suplemento 660 del 31 de diciembre de 2015).

Pago mínimo de impuesto a la renta

Conforme a las reformas introducidas a la Ley de Régimen Tributario Interno, publicadas en el Suplemento del Registro Oficial Suplemento No. 94, del 23 de diciembre de 2009, si el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo no es acreditado al pago del impuesto a la renta causado, o no es autorizada su devolución por parte de la Administración Tributaria, se constituirá en pago definitivo de Impuesto a la Renta sin derecho a crédito tributario posterior.

El Servicio de Rentas Internas podrá disponer la devolución del anticipo mínimo a las sociedades por un ejercicio económico cada trienio se considerará como el primer año el primer trienio al período fiscal 2010 cuando, por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectada gravemente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo. Para el efecto, el contribuyente deberá presentar su petición debidamente justificada a la Administración Tributaria, para que realice las verificaciones que correspondan.

De acuerdo a lo dispuesto en el Art. 30 del Código Civil, fuerza mayor o caso fortuito se definen como el imprevisto que no es posible resistir como naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de la autoridad ejercidos por un funcionario público, etc. Si el contribuyente no puede demostrar el caso fortuito o fuerza mayor ante la Administración Tributaria, el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo, deberá ser contabilizado como gasto del Impuesto a la Renta.

Ejercicios fiscales sujetos a revisión de la Administración Tributaria

Servicio de Administración de Bienes Dibiens S.A.

La Compañía no ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales desde su constitución.

Wileny S.A.

La Compañía no ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales desde su constitución.

13. CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

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

**SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES
DIBIENS S.A. Y SUBSIDIARIA**

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(Expresadas en dólares)

- (1) Al 31 de diciembre del 2015, esta cuenta por pagar no tiene fecha de vencimientos y no generan intereses.

14. CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2015
Cuentas por pagar a largo (1)	<u>2,908,889</u>

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

	Diciembre 31, 2015
Santa Mariana de Jesus	<u>2,908,889</u>

15. CAPITAL SOCIAL.

Al 31 de diciembre de 2015, el capital social de la Matriz es de US\$12,726, constituido por 318.140 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles, autorizadas, suscritas y en circulación con un valor nominal de 0,04 centavos cada una.

16. 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.

17. RESULTADOS ACUMULADOS.

Al 31 de diciembre del 2015, el Grupo presentó una pérdida neta de US\$903,532. El futuro de la Compañía y Subsidiaria dependerá de la habilidad de su administración para obtener fondos adicionales para el normal desenvolvimiento de sus operaciones, así como para generar operaciones rentables. Los estados financieros no incluyen ningún ajuste relacionado con la recuperación y clasificación de los montos de los activos y pasivos, que podrían resultar de esta incertidumbre.

18. CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre del 2015, a criterio de la Administración de la Compañía y su subsidiaria, 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.

**SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES
DIBIENS S.A. Y SUBSIDIARIA**

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(Expresadas en dólares)

19. PRECIOS DE TRANSFERENCIA.

La legislación en materia de Precios de Transferencia en Ecuador es aplicable desde el año 2005 y de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento vigentes al 31 de diciembre de 2015, está orientada a regular con fines tributarios las transacciones realizadas entre las partes relacionadas (locales y/o exterior), de manera que las contraprestaciones entre partes relacionadas deben respetar el Principio de Plena Competencia (Arm's Length).

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455, publicada en el Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo de 2015, el Servicio de Rentas Internas modificó la normativa sobre precios de transferencia y estableció que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas sean superiores a US\$3,000,000 deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y por un monto superior a US\$15,000,000 deben presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia, además estableció las operaciones que no deben ser contempladas para dicho análisis. El referido Informe podrá ser solicitado discrecionalmente por el Servicios de Rentas Internas por cualquier monto y tipo de operación o transacción con partes relacionadas locales y/o del exterior.

Conjuntamente con la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 fue publicada a través de la página del Servicio de Rentas Internas la ficha técnica para la estandarización del análisis de precios de transferencia, el cual establece el contenido de presentación del Informe Integral.

Se encuentran exentos del Régimen de Precios de Transferencia los contribuyentes que: i) Presenten un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravables; ii) No realicen operaciones con paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y iii) No mantengan suscrito con el estado contratos para la exploración y explotación de recursos no renovables. Sin embargo, deben presentar un detalle de las operaciones con partes relacionadas del exterior en un plazo no mayor a un mes contado a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

El Art. 84 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno señala que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia, en un plazo no mayor a los dos meses contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta; y la no entrega, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada por la Administración Tributaria con multa de hasta US\$15.000.

Servicio de Administración de Bienes Dibiens S.A.

Al 31 de diciembre de 2015, de acuerdo con la normativa vigente, Servicio de Administración de Bienes Dibiens S.A., no está obligada a presentar los Anexos e Informes Integral de Precios de Transferencia.

Wileny S.A.

Al 31 de diciembre de 2015, de acuerdo con la normativa vigente, Wileny S.A., no está obligada a presentar los Anexos e Informes Integral de Precios de Transferencia.

**SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES
DIBIENS S.A. Y SUBSIDIARIA**

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(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, 2015
<u>Cuentas por cobrar (Nota 5)</u>	
Compañías relacionadas:	
Distribuidora Farmacéutica Ecuatoriana Difare S.A.	23,994
Rodiginai	19,642
Biserglo	140,000
Stein	8,000
Adínprosa	33,600
	<u>225,236</u>
<u>Proveedores y otras ctas. por pagar (Nota 11)</u>	
Compañías relacionadas:	
Distribuidora Farmacéutica Ecuatoriana S.A.	4,900,157
Andrea Cueva Mejía	300,000
Biserglo	758,102
Coopp. De ahorro Difare	179
	<u>5,959,022</u>
<u>Cuentas por pagar accionistas (Nota 13)</u>	
Préstamos y comisiones accionistas:	
Galicia Mejía Zevallos	14,964,587
	<u>14,964,587</u>

21. SANCIONES.

a. De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.

No se han aplicado sanciones a la Compañía y su subsidiaria, a sus Directores o Administradores, emitidas por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015.

b. De otras autoridades administrativas.

No se han aplicado sanciones significativas a la Compañía y su subsidiaria, a sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas al 31 de diciembre de 2015.

22. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DEL BALANCE

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2015 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados (Junio 28, 2017), no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DIBIENS S.A. Y SUBSIDIARIA
ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en US Dólares)

Cuentas	Controladora Subsidiaria		Total controladora y subsidiaria	Eliminacion es entre compañías	Saldos consolidados
	DIBIENS S.A.	WILENY S.A.			
Activos:					
Activos corrientes					
Efectivo	29.789	160.328	190.117	-	190.117
Cientes y otras cuentas por cobrar	5.504.766	2.420.465	7.925.231	(5.043.508)	2.881.723
Inventarios	-	2.285.885	2.285.885	-	2.285.885
Pagos anticipados	4.302	-	4.302	-	4.302
Activos por impuestos corrientes	54.773	3.157	57.930	-	57.930
Total activos corrientes	5.593.630	4.869.835	10,463,465	(5,043,508)	5,419,957
Activos no corrientes					
Activos financieros disponibles para la venta	2.827,432	-	2.827,432	-	2.827,432
Propiedad, mobiliario y equipos, neto	1.334.384	1.701.002	3.035.386	-	3.035.386
Propiedades de inversión	19.434.369	1.132.709	20.567.078	-	20.567.078
Inversiones en acciones	1.200,000	-	1.200,000	(1,200,000)	-
Total activos no corrientes	24,796,185	2,833,711	27,629,896	(1,200,000)	26,429,896
Total activos	30,389,815	7,703,546	38,093,361	(6,243,508)	31,849,853

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DIBIENS S.A. Y SUBSIDIARIA
ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en US Dólares)

Cuentas	Controladora Subsidiaria		Total controladora y subsidiaria	Eliminaciones entre compañías	Saldos consolidados
	DIBIENS S.A.	WILENY S.A.			
Pasivos:					
Pasivos corrientes					
Obligaciones con instituciones financieras	960.000	333.333	1.293.333	-	1.293.333
Proveedores y otras cuentas por pagar	10.052.777	1.947.113	11.999.890	-	11.999.890
Pasivos Acumulados	8.693	4.988	13.681	-	13.681
Pasivos por impuestos corrientes	10.451	10.740	21.191	-	21.191
Total pasivos corrientes	11.031.921	2.296.174	13.328.095	-	13.328.095
Pasivos no corrientes					
Beneficios sociales no corrientes	498	1.951	2.449	-	2.449
Cuentas por pagar accionistas	14.964.587	5.043.508	20.008.095	(5.043.508)	14.964.587
Cuentas por pagar a largo plazo	2.908.889	-	2.908.889	-	2.908.889
Total pasivos no corrientes	17.873.974	5.045.459	22.919.433	(5.043.508)	17.875.925
Total pasivos	28.905.895	7.341.633	36.247.528	(5.043.508)	31.204.020
Patrimonio:					
Capital social	12.726	800	13.526	(800)	12.726
Reserva legal	6.482	452	6.934	(452)	6.482
Superávit revalorización de propiedades	1.176.993	536.830	1.713.823	(536.830)	1.176.993
Resultados acumulados	287.719	(176.169)	111.550	(662.280)	(550.730)
Patrimonio atribuible a los accionistas de la controladora	1.483.920	361.913	1.845.833	(1.200.362)	645.471
Participación no controladora	-	-	-	362	362
Patrimonio neto	1.483.920	361.913	1.845.833	(1.200.000)	645.833
Total pasivos y patrimonio neto	30.389.815	7.703.546	38.093.361	(6.243.508)	31.849.853

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DIBIENS S.A. Y SUBSIDIARIA
ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
 (Expresado en US Dólares)

Cuentas	Controladora Subsidiaria		Total controladora y subsidiaria	Saldos entre compañías	Saldos consolidados
	DIBIENS S.A.	WILENY S.A.			
Ingresos de actividades ordinarias	586.523	2.802.281	3.388.804	-	3.388.804
Costo de ventas	-	(2.363.093)	(2.363.093)	-	(2.363.093)
Utilidad bruta	586.523	439.188	1.025.711	-	1.025.711
Gastos:					
Gastos de venta	(25.172)	(162.219)	(187.391)	-	(187.391)
Gastos administrativos	(733.286)	(266.913)	(1.000.199)	-	(1.000.199)
Gastos financieros	(84.545)	(515)	(85.060)	-	(85.060)
Otros Ingresos, netos	289.113	(60)	289.053	-	289.053
Resultados por consolidación	-	-	-	(801.744)	(801.744)
Utilidad antes de participación a trabajadores e Impuesto a la renta	(553.890)	(429.707)	(983.597)	(801.744)	(1.785.341)
Participación a trabajadores	32.633	9.481	42.114	(801.744)	(759.630)
Utilidad antes de impuesto a la renta	(4.895)	(1.422)	(6.317)	-	(6.317)
Impuesto a la renta	27.738	8.059	35.797	(801.744)	(765.947)
Resultado integral del año	(92.821)	(44.764)	(137.585)	-	(137.585)
	(65.083)	(36.705)	(101.788)	(801.744)	(903.532)

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DIBIENS S.A. Y SUBSIDIARIA
ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en US Dólares)

Cuentas	Controladora Subsidiaria		Total controladora y subsidiaria	Eliminaciones entre compañías	Saldos consolidados
	DIBIENS S.A.	WILENY S.A.			
Capital social:					
Saldo inicial y final	12.726	800	13.526	(800)	12.726
Reserva legal					
Saldo inicial	6.482	452	6.934	(452)	6.482
Superávit revalorización de propiedades					
Saldo inicial	1.176.993	536.830	1.713.823	(536.830)	1.176.993
Resultados acumulados:					
Saldo inicial	352.802	(139.464)	213.338	-	213.338
Ajuste	-	-	-	-	-
Utilidad neta del año	(65.083)	(36.705)	(101.788)	(801.744)	(903.532)
Eliminación consolidación	-	-	-	139.464	139.464
Saldo final	287.719	(176.169)	111.550	(662.280)	(550.730)
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	1.483.920	361.913	1.845.833	(1.200.362)	645.471
Participación no controladora:					
Participación no controlada	-	-	-	362	362
Saldo final	-	-	-	362	362
Total patrimonio neto	1.483.920	361.913	1.845.833	(1.200.000)	645.833