

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DIBIENS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y operaciones

Servicio de Administración de Bienes Dibiens S.A. fue constituida el 8 de octubre de 2004 e inscrita en el Registro Mercantil en octubre 21 del mismo año, en la ciudad de Guayaquil. Su actividad es principal es la adquisición de terrenos para construcción de proyectos inmobiliarios por cuenta propia y/o ajena de toda clase de vivienda familiares o unifamiliares para su posterior venta.

En el 2011, la compañía inició un importante proyecto inmobiliario denominado La Romareda, ubicado en Guayaquil en el kilómetro 1.8 de la Av. Narcisa de Jesús Martillo Morán (Autopista Terminal Terrestre – Pascuales), provincia del Guayas de la Parroquia Tarquí. La dirección de la obra está a cargo de Summa Proyectos C.A. y la promoción inmobiliaria está a cargo de Servicio de Administración de Bienes Dibiens S.A.

Sus operaciones al 31 de diciembre del 2014, la Compañía presentó déficit acumulado en el patrimonio por US\$1.611.295, originados principalmente por pérdidas generadas en los ejercicios económicos 2010 al 2012. A partir del ejercicio económico 2013, la Compañía empezó a generar ingresos suficientes para cubrir costos y gastos operativos, situación que se ha venido manteniendo en los años 2019 y 2018. El mejoramiento de los resultados y su efecto a nivel de resultados acumulados en el patrimonio, es causado por el inicio de entrega de viviendas a clientes en el año 2013 (102 viviendas), 2014 (123 viviendas), 2018 (190 viviendas) y 2019 (203 viviendas), que permiten a la gerencia de la Compañía cerrar el ejercicio económico con resultados acumulados positivos por US\$4.161.631 al 31 de diciembre del 2019.

1.2 Situación financiera del país

La economía ecuatoriana no ha logrado recuperarse por varios factores que se han presentado en los últimos años, relacionados principalmente con los bajos niveles inversión, reducción de la liquidez general del mercado, alto endeudamiento del estado e importante déficit fiscal, que junto con las protestas y paralizaciones que se suscitaron el pasado mes de octubre influyeron negativamente para el desempeño económico del año 2019.

Ante estas situaciones el Gobierno Ecuatoriano ha implementado varias reformas que pretenden reordenar las finanzas públicas, priorizando las inversiones y el gasto público, obteniendo financiamiento más conveniente en tasa y plazo con organismos internacionales y gobiernos extranjeros, así como también impulsando reformas tributarias para optimizar y obtener nuevos recursos que permitan equilibrar la caja fiscal y fomentar las nuevas inversiones privadas o en alianzas público-privadas para los sectores estratégicos de la economía.

La Administración de la Compañía considera que la situación del país no ha originado efectos negativos en sus operaciones, principalmente en las ventas. Adicionalmente, se

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DIBIENS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

han mantenido los precios de servicios, con mínimos incrementos, con la finalidad de captar más clientes y tener una mayor incursión en el mercado.

1.3 Situación financiera de la Compañía y efectos de COVID-19

A finales del año 2019 se identificó el virus denominado “Coronavirus” o “COVID-19” que provoca severas complicaciones respiratorias a los seres humanos y que por su fácil transmisión empezó a propagarse por todas las regiones del mundo, presentando un mayor pico de infectados en los meses de marzo y abril del presente 2020.

Dadas las implicancias que esto conlleva, la Organización Mundial de Salud (OMS) declaró al “COVID-19” como pandemia global el 11 de marzo de 2020 y por el número de infectados y el rápido avance de la enfermedad en Ecuador, el Gobierno Nacional, con fechas 11 y 16 de marzo de 2020, decretó el estado de “Emergencia Sanitaria” y de “Excepción”, respectivamente, en todo el territorio ecuatoriano, lo cual ha incluido importantes restricciones en la libre movilidad de las personas, la suspensión temporal de escuelas, universidades y negocios en general, implementando la modalidad de teletrabajo salvo en aquellos sectores considerados como estratégicos, junto con algunas decisiones en materia tributaria, fiscal y laboral. Todas estas situaciones han implicado una disminución generalizada de la economía local e internacional, y por tanto la demanda de los productos de exportación de la Compañía, que decidió suspender sus actividades desde mediados de marzo del presente año, hasta que la situación y el Gobierno Nacional lo dispongan.

A fin de sobrellevar la situación actual, la Administración se encuentra definiendo sus planes de operación y expectativas de rentabilidad en el mediano plazo en este nuevo escenario, que le permitirían modificar las situaciones antes descritas. Por estos motivos la Compañía prevé aplicar las siguientes acciones, entre otras:

- Contención y reducción de gastos.
- Tercializar el área comercial.
- Reemplantar la estrategia de los proyectos previstos a ejecutar.

En estas condiciones la continuación de las operaciones de la Compañía como empresa en marcha depende de que sus planes se materialicen y que sus accionistas continúen proporcionando el apoyo operativo y de otra naturaleza que se necesite para este propósito.

1.4 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 han sido emitidos con autorización el 30 de abril del 2020, dada por parte de la Administración de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración del Directorio y de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DIBIENS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

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 la NIIF vigente al 31 de diciembre de 2019 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación de estados financieros

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2019 y 2018 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), 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.

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico. 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. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

Con el objeto de uniformar la presentación de los estados financieros del año 2019 con los del año 2018, se han efectuado ciertas reclasificaciones y/o agrupaciones de los estados financieros y sus notas.

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

Normas que se adoptan en 2019:

Las siguientes normas y modificaciones entraron en vigencia el 1 de enero de 2019:

- NIIF 16 – Arrendamientos.
- Características de pago anticipado con compensación negativa – Modificaciones a la NIIF 9.
- Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos – Modificaciones a la NIC 28.
- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2015 – 2017.
- Modificación, reducción o liquidación del plan: modificaciones a la NIC 19.
- Interpretación 23 incertidumbre frente a los Tratamientos de Impuesto a las Ganancias.

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DIBIENS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

Las Normas con implicancia o afectación en los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2019 fueron la NIIF 16 – Arrendamientos (Ver Nota 2.3)

Normas por adoptar según plazo establecido

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
Marco Conceptual	Marco conceptual para la información financiera	1 de enero del 2020
NIC 1 y NIC 8	Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlos con otras modificaciones.	1 de enero del 2020
NIIF 3	Enmienda. Definición de un negocio.	1 de enero del 2020
NIIF9, NIIF 7 y NIC 39	Enmienda. Proporcionar tranquilidad de los efectos potenciales de la incertidumbre causada por la reforma a los Índices de referencia de tasas de interés interbancaria ofrecida (IBOR)	1 de enero del 2020
NIIF 17	Publicación de la norma: "Contratos de seguros" que reemplazará a la NIIF 4.	1 de enero del 2021

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF e interpretaciones antes descritas, considerando la naturaleza de sus actividades, no se generará un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

2.3 Adopción - NIIF 16

La NIIF 16 reemplaza los conceptos de reconocimiento de arrendamientos establecidos en la NIC 17 "Arrendamientos", CINIIF 4 "Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento", SIC-15 "Arrendamientos Operativos – Incentivos" y SIC-27 "Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento"

Los principales cambios se presentan en la contabilización de los arrendamientos en calidad de arrendatario, que implica principalmente lo siguiente:

- Se incorporan en el estado de situación financiera los registros de "activo por derecho de uso" y los "pasivos por arrendamiento", desde el inicio del contrato.
- El plazo del arrendamiento debe considerar si es razonablemente cierto que se ejercerá la opción de extensión o terminación del mismo, por encima de la forma legal de los contratos.

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DIBIENS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

- El activo por derecho de uso se debe depreciar en línea recta por el periodo menor entre su vida útil y el plazo del contrato; y, si se espera razonablemente ejercer la opción de compra, se debe depreciar sobre la vida útil de dicho activo.
- Los pagos de arrendamiento se descuentan a una tasa de interés implícita o incremental en el plazo del arrendamiento y se separan entre principal y costo financiero. El costo financiero es cargado en el Estado de resultados integrales en el periodo remanente del arrendamiento.
- Los futuros incrementos de los pagos de arrendamientos basados a índices o tasas, no se incluyen dentro del pasivo inicial hasta que tienen efecto. Cuando se efectúan los ajustes por estas tasas o índices, el pasivo de arrendamiento es medido nuevamente y se ajusta contra el activo por derecho de uso.
- Los pagos asociados a arrendamiento de corto plazo (menor a 12 meses) y de menor valor son reconocidos como un gasto en el Estado de resultados integrales.

En cuanto a la contabilidad del Arrendador, principalmente se mantienen los conceptos establecidos en la anterior NIC 17, en donde los arrendamientos se clasificaban en operativos y financieros, dependiendo de la transferencia sustancial de los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo arrendado.

Aplicación en la Compañía

Esta Norma no aplica para la Compañía por cuanto no mantiene contratos de arrendamientos.

2.4 Traducción de moneda extranjera

Moneda funcional y moneda 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 la moneda de presentación de la Compañía.

2.5 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos. Los mencionados valores son de libre disponibilidad.

2.6 Activos y pasivos financieros

2.6.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en la categoría “activos financieros a costo amortizado”. Los pasivos financieros corresponden a la categoría: “pasivos financieros a costo amortizado”.

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DIBIENS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

La clasificación de los activos financieros depende del propósito para el cual se adquirieron, tomando en consideración el modelo de negocio utilizado para la Administración de estos instrumentos, así como los términos contractuales de sus flujos de efectivo. La clasificación de los pasivos financieros depende del propósito para el cual se contrataron dichos pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía mantiene activos y pasivos financieros en las categorías de “activos financieros a costo amortizado” y “pasivos financieros a costo amortizado”. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros son designados a costo amortizado si el activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es obtener los flujos de efectivo contractuales y las condiciones del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Se incluyen en el activo corriente ya que presentan vencimientos originales de hasta doce meses o menos

(b) Pasivos financieros a costo amortizado

Todos los pasivos financieros se miden a costo amortizado a menos que los mismos sean mantenidos para negociación o se aplique la opción de valor razonable con cambios en el resultado del periodo.

2.6.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

Una entidad reconoce un activo o pasivo financiero en su estado de situación financiera solo cuando se convierte en parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la adquisición, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de “valor razonable con cambios en resultados”. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados integrales. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía registra los instrumentos financieros como se describe a continuación:

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DIBIENS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

Medición posterior

(a) Préstamos y cuentas por cobrar

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por cobrar comerciales: Son registradas al precio de venta pactado contractualmente con el cliente, respecto al modelo de la vivienda negociada y sus características, mediante la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos y beneficios de la propiedad inmueble. Estas cuentas por cobrar son registradas en función de las viviendas concluidas y que están negociables o vendibles.
- (ii) Otras cuentas por cobrar: Representadas principalmente por préstamos a empleados, que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado, que es equivalente a su costo amortizado

(b) Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento:

Corresponden a inversiones en títulos valores con vencimientos originales de 1 a 12 meses. Posterior a su reconocimiento inicial, se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo; los intereses se reconocen en el estado de resultados integrales en la cuenta intereses ganados del rubro "Otros Ingresos/egresos, neto" cuando se ha establecido el derecho de la Compañía a percibir su pago.

(c) Otros pasivos financieros

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Préstamos con instituciones financieras: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales, bajo el rubro de gastos por intereses.
- (ii) Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales o del exterior en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DIBIENS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 60 días. En caso de que sus plazos de pago pactados sean mayores a 12 meses, se presentan como pasivos no corrientes y generan intereses, que se reconocen en el estado de resultados integrales bajo el rubro de gastos por intereses.

- (iii) Cuentas por pagar a entidades relacionadas: Corresponden a obligaciones de pago principalmente por deudas adquiridas en años anteriores que son exigibles por parte del acreedor en el corto plazo. No devengan intereses y se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

2.6.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. El deterioro para cubrir pérdidas se establece por el importe de la pérdida que se valora como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados descontado a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía no ha registrado provisiones por deterioro de sus cuentas por cobrar.

Si, en un periodo posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y, dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

2.6.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.7 Inventarios

El terreno está registrado al costo de adquisición. Esta cuenta es acreditada para propósitos de registrar el costo de ventas de las villas, el cual es determinado en función de las villas efectivamente entregadas a clientes, dividido el costo de adquisición para el área total de terreno en metros cuadrados. El resultado obtenido es multiplicado por el área habitacional vendible de villas negociables.

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DIBIENS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

2.8 Propiedades y equipo

Las propiedades y equipo son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

El costo también puede incluir transferencias del patrimonio de cualquier ganancia o pérdida en contratos que califican como coberturas de flujos de efectivo de compras de maquinarias y equipos.

La depreciación de otras propiedades y equipos, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y no considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades y equipos al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de propiedades, plantas y equipos son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Edificios	20 años
Equipos de oficina	3 años
Muebles de oficina	10 años
Equipos electrónicos	3 años
Equipos de comunicación	3 años
Instalaciones	10 años

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Cuando el valor en libros de un activo de propiedad, planta y equipos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquél que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un año. Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 todos los proyectos de la empresa se han liquidado en plazos inferiores a un año, por lo

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DIBIENS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

que no se han activado costos de intereses por endeudamiento, excepto por las diferencias en cambio incurridas en los pasivos con proveedores del exterior para la adquisición de maquinarias y equipos. Las diferencias en cambio se activan hasta el momento en que los activos están listos para su utilización.

2.9 Propiedades de Inversión

Corresponden a bienes inmuebles mantenidos para la obtención de plusvalía o para generar renta a través de contratos de arrendamiento operativo de inmuebles. Las propiedades de inversión son registradas al costo, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en los resultados integrales cuando son incurridos.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de edificios e instalaciones es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes y considerando su valor residual. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de las propiedades de inversión son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros. La vida útil estimada de las propiedades de inversión es de 20 años.

2.10 Deterioro de activos no financieros (propiedades, muebles y equipos y propiedades de inversión)

Los activos que tienen vida útil indefinida y no están sujetos a amortización, tales como las plusvalías mercantiles, se someten a pruebas anuales de deterioro en su valor. Los activos sujetos a depreciación y amortización, se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso.

Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). Los saldos en libros de activos no financieros distintos de la plusvalía mercantil que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

En el caso que el monto del valor en libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, no se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros. En el caso de la plusvalía mercantil porque su valor recuperable

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DIBIENS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

excede el valor en libros de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece y en el caso de otros activos (proyectos informáticos y propiedades, planta y equipos) debido a que la Administración ha determinado que no existen indicadores de deterioro.

2.11 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

- (i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.
- (ii) Impuesto a la renta diferido: El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF. El Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los activos por impuestos diferidos comprenden las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en periodos futuros, relacionadas con:

- (i) las diferencias temporarias deducibles;
- (ii) la compensación de pérdidas obtenidas en periodos anteriores que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal;
- (iii) la compensación de créditos tributarios no utilizados procedentes de periodos anteriores, siempre y cuando no se solicite su devolución ante el Servicio de Rentas Internas y sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, para su utilización.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DIBIENS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

2.12 Beneficios a los empleados

(a) Beneficios de corto plazo:

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

- i) La participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte del costo de ventas, los gastos administrativos o gastos de ventas en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.
- ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- iii) Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

(b) Beneficios de largo plazo (Jubilación Patronal, Desahucio y Fondo Ejecutivos):

Provisiones de jubilación patronal y desahucio: La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los costos y gastos (resultados) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa de 8.21% (2018: 7.72%) anual equivalente a la tasa promedio de los bonos de gobierno de Estados Unidos de América, que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DIBIENS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a resultados integrales en el periodo en el que surgen. Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año. Al cierre del año las provisiones cubren a todos los trabajadores que se encontraban trabajando para la Compañía.

2.13 Provisiones corrientes

Las provisiones se reconocen cuando (i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

Los conceptos por los cuales se constituyen provisiones con cargo a resultados corresponden principalmente a provisiones para cubrir contingencias tributarias por las que pudiese verse afectada la Compañía cuando se resuelvan definitivamente los procesos por los que atraviesa en la actualidad. Ver Notas 18 y 19.

2.14 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de las viviendas en el curso normal de sus operaciones. Los ingresos se muestran netos de impuestos, rebajas y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía puedan ser medidos con fiabilidad y cuando se hace entrega de las viviendas al comprador y en consecuencia transfieren, los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y no mantiene el derecho a disponer de ellos, ni a mantener un control sobre los mismos.

2.15 Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) en la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros".

3. ADMINISTRACION DE RIESGOS

3.1. Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de moneda, riesgo de valor razonable de tasa

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DIBIENS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

de interés, riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La División Financiera y de Tesorería tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas aprobadas por el Directorio. El departamento financiero de la Compañía identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía. El Directorio proporciona por escrito principios para la administración general de riesgos así como políticas escritas que cubren áreas específicas, tales como el riesgo de tipo de cambio, el riesgo de tasas de interés, el riesgo de crédito, el uso de instrumentos financieros derivados y no derivados y para la inversión de los excedentes de liquidez.

(a) Riesgos de mercado

(i) Riesgo de precio y concentración

La exposición a la variación de precios de la Compañía está relacionada con el componente del sector de la construcción y a posibles medidas de orden gubernamental sobre la actividad, que podrían llegar a convertirse en un componente importante del costo de los bienes proporcionados por la Compañía.

La Compañía está expuesto al riesgo de mercado el cual es sensible a los indicadores del sector de la construcción, y a posibles medidas de orden gubernamental sobre la actividad.

Su principal riesgo en este sentido está relacionado con el riesgo de precio, el cual está influido por variables, como el índice de precios de la construcción (IPCO) correlacionado con la inflación, que afectaría al consumo de los hogares del país para el sector inmobiliario.

La Administración reduce su exposición al riesgo de mercado al constituirse exclusivamente como un instrumento para la adquisición de inmuebles, urbanización, construcción, promoción y venta de los proyectos inmobiliarios objeto de la Compañía.

(b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, instrumentos financieros derivados y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición al crédito de los clientes, que incluye a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas. Respecto de bancos e instituciones financieras, sólo se acepta a instituciones cuyas calificaciones de

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DIBIENS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo a las inversiones de la empresa.

No se excedieron los límites de crédito durante el periodo de reporte y la Administración no espera que la Compañía incurra en pérdida alguna por desempeño de estas contrapartes.

La Compañía mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Banco Pichincha	AAA- / AAA	AAA / AAA-
Banco de Guayaquil	AAA	AAA
Banco Internacional	AAA- / AAA	AAA- / AAA
Banco Bolivariano	AAA / AAA-	AAA- / AAA-
Banco de la Producción S.A. PRODUBANCO	AAA- / AAA-	AAA / AAA-
Banco General Rumiñahui	AAA-	AAA-

(1) Datos disponibles al 30 de septiembre del 2019.

(c) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades comerciales. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses.

Los excedentes de efectivo mantenido por la Compañía y saldos por encima del requerido para la administración del capital de trabajo se administran en inversiones temporales de renta fija que generan intereses.

El cuadro a continuación analiza los pasivos financieros de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera hasta la fecha de su vencimiento. Los pasivos financieros incluyen en el análisis si sus vencimientos contractuales son esenciales para la comprensión del tiempo de los flujos de efectivo. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

<u>Al 31 de diciembre de 2019</u>	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Entre 1 y 2 año</u>	<u>Entre 2 y 5 año</u>
Préstamos con instituciones financieras	18.595.966	23.161.059	-
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	1.868.676	-	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	26.776	16.938.882	-

(Continúa en la página siguiente)

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DIBIENS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre de 2018	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 año	Entre 2 y 5 año
Préstamos con instituciones financieras	4.342.137	23.089.157	-
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	1.007.611	2.883.706	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	122.653	19.780.682	-

3.2. Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interna que maneja la Compañía se administra el riesgo de capital tomando en consideración los siguientes puntos:

- Se trazan horizontes de retorno de capital de corto (menores a 1 año), mediano (entre 1 y 3 años) y largo (más de 3 años) plazo que permita analizar el mayor valor económico a la Compañía.

Adicionalmente, consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo cuentas por pagar comerciales y compañías relacionadas) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2019 y de 2018 fueron los siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Total obligaciones financieras	41.757.025	27.431.294
Cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar	1.757.635	3.768.664
Cuentas por pagar a relacionadas	16.959.959	20.790.830
Otras cuentas por pagar	116.741	129.155
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(2.978.518)	(88.197)
Deuda neta	57.612.842	52.031.746
Total patrimonio	15.905.158	11.107.864
Capital total	73.518.000	63.139.610
Ratio de apalancamiento	78%	82%

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DIBIENS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- (a) Provisiones por beneficios a empleados a largo plazo: Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de Jubilación patronal y Desahucio para lo cual utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes. (Nota 2.14).
- (b) Propiedades y equipos y Propiedades de Inversión: La determinación de las vidas útiles y valor residual se evalúan al cierre de cada año (Notas 2.7 y 2.8).

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

5.1. Categorías de instrumentos financieros

A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	2019		2018	
	Corriente US\$	No corriente US\$	Corriente US\$	No corriente US\$
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	2.978.518	-	88.197	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por cobrar a clientes	193.290	104.000	229.911	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas y accionistas	321.049	-	2.154.015	153.508
Otras cuentas por cobrar	1.783.470	-	1.136.488	-
Total activos financieros	5.276.327	104.000	3.608.611	153.508
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Obligaciones financieras	18.595.966	23.161.059	4.342.137	23.089.157
Cuentas por pagar a proveedores	1.757.635	-	884.958	2.883.706
Cuentas por pagar a partes relacionadas y accionistas	26.776	16.938.882	1.016.650	19.780.682
Otras cuentas por pagar	111.042	-	122.653	-
Total pasivos financieros	20.491.419	40.099.941	6.366.398	45.753.545

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DIBIENS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse alguna de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).
- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

El valor en libros de cuentas por cobrar corrientes, efectivo y equivalente de efectivo, y otros activos y pasivos financieros se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos. En relación a los préstamos con entidades financieras, éstos se presentan a su costo amortizado que es equivalente a su valor razonable, pues devengan tasas de interés de mercado.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Caja	600	354
Bancos (1)	<u>2.870.135</u>	<u>87.329</u>
	2.870.735	87.683
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento (2)	<u>107.783</u>	<u>514</u>
	<u>2.978.518</u>	<u>88.197</u>

(1) Corresponde a dinero de libre disponibilidad en el Banco Pichincha C.A., Banco de la Producción S.A. Produbanco, Banco Internacional S.A., Banco Guayaquil S.A., Banco General Rumiñahui S.A. y Banco Bolivariano C.A.

(2) Comprenden inversiones temporales mantenidas en un fondo de inversión en Fiducia, con un rendimiento anual promedio del 4.48%.

7. CLIENTES

Composición:

(Véase página siguiente)

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DIBIENS S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Clientes comerciales	138.399	150.989
Otros	158.891	78.922
	<u>297.290</u>	<u>229.911</u>

- (1) Corresponden a saldos por cobrar de clientes por facturas de ventas de viviendas de las urbanizaciones "Oasis", "Panorama Real" y la primera fase de la urbanización "Panorama Club". Aproximadamente el 70% de la cartera corriente se encuentra en estado vencido de 1 a 90 días, lo cual la Administración considera normal acorde a su mercado y tipo de negocio.

Presentación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Corriente	193.290	229.911
No Corriente	104.000	-
	<u>297.290</u>	<u>229.911</u>

8. INVENTARIO DE UNIDADES INMOBILIARIAS

Composición al 31 de diciembre del 2019:

	<u>2019</u>
Locales comerciales (1)	1.190.297
Casas (2)	95.267
	<u>1.285.564</u>

- (1) Comprende 12 locales comerciales ubicados en el centro comercial Oasis, destinados para la venta. La entidad estima que su disposición se hará efectiva en los próximos 12 meses.
- (2) Corresponde a una villa terminada de la Urbanización Panorama Real, adquirida a su relacionada Wileny S.A., disponible para la venta en el corto plazo.

9. OTRAS CUENTAS POR COBRAR – CORTO Y LARGO PLAZO

Comprende:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anticipos entregados a proveedores	1.779.676	1.129.017
Empleados	3.794	7.471
	<u>1.783.470</u>	<u>1.136.488</u>

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DIBIENS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

10. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Las propiedades y equipos se presentan a continuación:

<u>Descripción</u>	<u>Edificios</u>	<u>Instalaciones</u>	<u>Muebles, enseres y equipos de oficina</u>	<u>Maquinarias y equipos</u>	<u>Vehículos</u>	<u>Equipos de cómputo</u>	<u>Software</u>	<u>Obras en curso</u>	<u>Total</u>
Al 1 de enero del 2018									
Costo	-	-	72.209	22.300	272.330	12.204	19.036	6.420.372	6.818.451
Depreciación acumulada	-	-	(7.301)	(2.230)	(115.073)	(5.013)	(5.581)	-	(135.198)
Valor en libros 1 de enero del 2018	-	-	64.908	20.070	157.257	7.191	13.455	6.420.372	6.683.253
Movimiento 2018									
Adiciones, netas	-	101.301	128.120	5.667	36.008	17.586	2.240	6.315.047	6.605.969
Costos por préstamos	-	-	-	-	-	-	-	1.282.011	1.282.011
Ajustes y/o reclasificaciones	-	-	-	-	(445)	-	-	(14.017.430)	(14.017.875)
Depreciación	-	(1.699)	(11.360)	(2.245)	(57.985)	(6.965)	(6.860)	-	(87.114)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2018	-	99.602	181.668	23.492	134.835	17.812	8.835	-	466.244
Al 31 de diciembre del 2018									
Costo	-	101.301	200.329	27.967	307.893	29.790	21.276	-	688.556
Depreciación acumulada	-	(1.699)	(18.661)	(4.475)	(173.058)	(11.978)	(12.441)	-	(222.312)
Valor en libros 31 de diciembre del 2018	-	99.602	181.668	23.492	134.835	17.812	8.835	-	466.244
Movimiento 2019									
Adiciones, netas	-	-	20.257	187.855	32.134	10.652	-	166.044	416.942
Costos por préstamos	-	-	-	-	-	-	-	2.532.419	2.532.419
Ajustes y/o reclasificaciones	378.224	-	-	(38.399)	-	-	(21.276)	(2.698.463)	(2.379.914)
Depreciación	(25.238)	(10.196)	(17.458)	(9.991)	(46.517)	(9.233)	12.441	-	(106.192)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2019	352.986	89.406	184.467	162.957	120.452	19.231	-	-	929.499
Al 31 de diciembre del 2019									
Costo	378.224	101.301	220.586	177.423	340.027	40.442	-	-	1.258.003
Depreciación acumulada	(25.238)	(11.895)	(36.119)	(14.466)	(219.575)	(21.211)	-	-	(328.504)
Valor en libros 31 de diciembre del 2019	352.986	89.406	184.467	162.957	120.452	19.231	-	-	929.499

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DIBIENS S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

11. PROPIEDADES DE INVERSION

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Terreno	2.794.473	9.907.600
Edificios	12.791.201	12.165.319
Obras y proyectos inmobiliarios en curso	<u>48.761.592</u>	<u>35.363.748</u>
	64.347.266	57.436.667
(-) Depreciación acumulada	<u>(2.337.726)</u>	<u>(1.663.247)</u>
	<u>62.009.540</u>	<u>55.773.420</u>

Movimiento:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldos al 1 de enero	55.773.420	40.804.274
Adiciones	7.688.546	3.418.002
Activaciones	1.559.320	-
Transferencias	(358.145)	-
Reclasificaciones	(5.669.967)	10.002.066
Capitalización de intereses	3.711.277	2.300.273
Ventas	-	(258.676)
(-) Depreciación del año	<u>(694.911)</u>	<u>(492.519)</u>
Saldos al 31 de diciembre	<u>62.009.540</u>	<u>55.773.420</u>

12. OTROS ACTIVOS

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Derechos fiduciarios (1)	3.713.411	-
Proyecto "Centro Comercial Oasis"	<u>-</u>	<u>749.849</u>
	<u>3.713.411</u>	<u>749.849</u>

- (1) Los derechos fiduciarios están conformados por aportes efectuados al Fideicomiso Riona por US\$3.712.411 y Fideicomiso Grupo Difare por US\$1.000.

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DIBIENS S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

13. PRÉSTAMOS CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Corriente</u>		
Sobregiros bancarios	-	237
Tarjetas de crédito	4.187	-
Préstamos bancarios (1)	<u>18.591.779</u>	<u>4.341.900</u>
	18.595.966	4.342.137
<u>No corriente</u>		
Préstamos bancarios (1)	<u>23.161.059</u>	<u>23.089.157</u>
	<u>41.757.025</u>	<u>27.431.294</u>

(1) Los préstamos bancarios se estructuran como se muestra a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Banco de Guayaquil	5.000.000	6.042.239
Banco Internacional	6.034.774	526.754
Banco de la Producción	9.554.074	12.679.196
Banco Pichincha	13.546.329	2.275.924
Banco Bolivariano	7.254.815	5.906.944
Banco General Rumiñahui	<u>362.846</u>	-
	41.752.838	27.431.057
(-) Porción corriente	<u>(18.591.779)</u>	<u>(4.341.900)</u>
Largo plazo	<u>23.161.059</u>	<u>23.089.157</u>

Vencimientos anuales de los préstamos a largo plazo:

<u>Años</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
2020	-	6.718.260
2021	6.546.240	7.821.772
2022	5.551.527	6.424.959
2023	8.611.872	2.002.250
2024	<u>2.451.420</u>	<u>121.916</u>
	<u>23.161.059</u>	<u>23.089.157</u>

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DIBIENS S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

14. PROVEEDORES

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proveedores de bienes	48.659	24.886
Proveedores de servicios	253.122	804.050
Otros proveedores	1.455.854	2.939.728
	<u>1.757.635</u>	<u>3.768.664</u>
<u>Clasificación:</u>		
Corriente	1.757.635	884.958
No corriente	-	2.883.706
	<u>1.757.635</u>	<u>3.768.664</u>

15. SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2019 y 2018 con entidades relacionadas. Se incluye bajo la denominación de entidades relacionadas a aquellas con accionistas comunes y con participación accionaria significativa en la Compañía:

a) Saldos y transacciones mantenidas durante los años:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Cuentas por cobrar - corriente</u>		
Adinprosa S.A.	-	7.684
Alexandria S.A.	-	12.535
Artisfarma S.A.	732	-
Asegensa S.A.	-	23.241
Difare S.A.	1.211	-
Inmobiliarias CECG S.A.	-	10.000
Megafarmacias S.A.	-	12.886
Segufar S.A.	-	11
Wileny S.A.	319.106	2.087.658
	<u>321.049</u>	<u>2.154.015</u>
<u>Cuentas por cobrar - no corriente</u>		
Adinprosa S.A.	-	153.508

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DIBIENS S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Cuentas por pagar - corriente</u>		
Difare S.A.	1.405	149
Distrigen S.A.	146	-
Dyvenpro S.A.	-	1.000.000
Holding Grupo Difare	-	9.999
Wileny S.A.	19.526	-
	<u>21.077</u>	<u>1.010.148</u>
<u>Cuentas por pagar - no corriente</u>		
Carlos Cueva González	6.467.450	6.362.065
Galicia Mejía Z.	10.471.431	13.418.616
	<u>16.938.881</u>	<u>19.780.681</u>

Las principales transacciones del período corresponden a i) servicios administrativos prestados, ii) servicios de arriendos, iii) préstamos que no devengan intereses, iv) gastos asumidos a ser reembolsados, además de recaudaciones y pagos de los conceptos antes citados.

16. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Composición:

Impuestos por cobrar:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anticipo de impuesto a la renta	36.544	259.444
Crédito tributario IVA (1)	855.022	256.082
Crédito tributario de impuesto a la renta	328.741	-
	<u>1.220.307</u>	<u>515.526</u>

Impuestos por pagar:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
IVA en ventas	52.632	14.292
Retenciones en la fuente por pagar - Impuesto a la renta	23.770	13.652
Retenciones en la fuente por pagar - IVA	3.424	3.641
	<u>79.826</u>	<u>31.585</u>

- (1) Comprende US\$820,298 (2018: 248,994) de IVA en compras y US\$34,724 (2018: US\$7,088) por concepto de retenciones en la fuente de impuesto al valor agregado IVA.

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DIBIENS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

17. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(a) Situación fiscal

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias por el año 2014. Los años 2018 al 2019 están sujetos a una posible fiscalización.

(b) Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente

A continuación se detalla la determinación del impuesto a la renta corriente sobre los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad antes de participación laboral e impuesto a la renta	(35.799)	340.625
Menos - Participación a los trabajadores	-	(51.094)
Utilidad antes de impuestos	(35.799)	289.531
(+) Gastos no deducibles	106.347	83.479
Base imponible (Utilidad gravable)	70.548	373.010
Tasa de impuesto a la renta	25%	25%
Impuesto a la renta causado	17.637	93.253

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la determinación del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anticipo de IR determinado (Impuesto a la renta causado)	17.637	267.570
(-) Anticipo de IR pagado en el ejercicio	(54.181)	(186.258)
(-) Retenciones en la fuente que le realizaron en el período	(116.662)	(233.978)
(-) Crédito tributario de años anteriores	(212.079)	(106.779)
Impuesto a la renta por pagar (Saldo a favor del contribuyente)	(365.285)	(259.445)

Hasta el ejercicio fiscal 2018 se debió determinar un anticipo mínimo de Impuesto a la Renta y comparar este valor con el Impuesto a la Renta efectivamente causado; el mayor de los dos valores constituía el pago definitivo del Impuesto a la Renta. Sin perjuicio de ello, en caso de que el Impuesto a la Renta causado hubiere sido superior a la Tasa Impositiva Efectiva (TIE) pero inferior al Anticipo determinado, se podía solicitar la devolución de la diferencia entre éstos.

A partir del ejercicio fiscal 2019, el cálculo del anticipo de Impuesto a la Renta se efectúa bajos los mismos parámetros, pero adicionalmente se deducen, para su determinación, las retenciones en la fuente efectuadas a la Compañía y en el caso de que el anticipo

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DIBIENS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

calculado fuere superior al Impuesto a la Renta causado, dicho exceso podrá ser sujeto de devolución ante el SRI.

La provisión para impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto a la renta del 25% aplicable a las utilidades distribuidas; dicha tasa se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por contribuyente siempre y cuando sean exportadores habituales, dedicarse a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y las compañías de turismo receptivo.

(c) Impuesto a la renta diferido

Dada la naturaleza de las operaciones de la Compañía no se han determinado diferencias temporales que impliquen cálculo de impuesto a la renta diferido.

(d) Precios de transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior y locales (dependiendo de ciertas consideraciones) en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$15,000.000 (Anexo e Informe o US\$3,000.000 solo presentar Anexo). Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del 2018 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos. Adicionalmente aquellos contribuyentes con un impuesto causado superior al 25% de los ingresos gravados y que no tengan transacciones con paraísos fiscales o exploten recursos naturales están exentos de la referida normativa.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Compañía no cuenta aún con el mencionado estudio que le permita determinar la posible existencia de efectos significativos de las referidas normas sobre el monto de tributos contabilizados por la Compañía al 31 de diciembre del 2019; sin embargo, considera que debido a que las transacciones del 2019 son similares a las del año 2018 y que los resultados del estudio del año anterior no arrojaron ajustes, no prevé impactos de este asunto en los estados financieros adjuntos.

(e) Impuesto al Valor Agregado - IVA:

Este impuesto se grava al valor de la transferencia de los productos fabricados y comercializados por la Compañía en todas sus etapas de comercialización a la tarifa del 12% y es calculado en base a los precios de venta (valor total de la factura a su cliente final), que incluye ICE.

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DIBIENS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

(f) Otros asuntos - Reformas Tributarias

“Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria”: El 31 de diciembre del 2019 se publicó la referida Ley en el Suplemento del Registro Oficial No. 111, donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno:

- Están exentos para la determinación de impuesto a la renta, los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades residentes nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales. La capitalización de utilidades no será considerada como distribución de dividendos, inclusive en los casos en los que dicha capitalización se genere por efectos de la reinversión de utilidades.
- También están exentos del impuesto a la renta las utilidades, rendimientos o beneficios de las sociedades, fondos y fideicomisos de titularización en el Ecuador, o cualquier otro vehículo similar, cuya actividad económica exclusivamente sea la inversión y administración de activos inmuebles, con el cumplimiento de ciertos requisitos.
- Las provisiones para atender el pago de desahucio y de pensiones jubilares patronales, siempre que, para estas últimas, se cumplan las siguientes condiciones:
 - a) Se refieran al personal que haya cumplido por lo menos diez años de trabajo en la misma empresa; y,
 - b) Los aportes en efectivo de estas provisiones sean administrados por empresas especializadas en administración de fondos autorizadas por la Ley de Mercado de Valores."
- Las personas naturales que tengan ingresos netos mayores a cien mil dólares de los Estados Unidos de América (USD\$100.000,00), solo podrán deducir sus gastos personales de salud por enfermedades catastróficas, raras o huérfanas debidamente certificadas o avaladas por la autoridad sanitaria nacional competente.
- Las sociedades que realicen actividades económicas, y que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a (US\$1.000.000) en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, calculada de acuerdo a los ingresos declarados en el 2018, con tarifas que van entre el 0,10% hasta 0,20%, en ningún caso esta contribución será superior al veinte y cinco por ciento (25%) del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal 2018. Esta contribución no puede ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible.
- Se elimina el anticipo obligatorio de impuesto a la Renta, este podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al 50% del impuesto a la Renta causado del

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DIBIENS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal.

- Se incluye un nuevo tratamiento tributario para la distribución de dividendos. Se considera como ingreso gravado el 40% del monto distribuido. Solo estarán exonerados los dividendos distribuidos a sociedades residentes en Ecuador.
- En el caso que la distribución se realice a personas naturales residentes fiscales en el Ecuador, el ingreso gravado formará parte de su renta global. Las sociedades que distribuyan dividendos actuarán como agentes de retención del impuesto aplicando una tarifa de hasta el veinte y cinco por ciento (25%) sobre dicho ingreso gravado, conforme la resolución que para el efecto emita el Servicio de Rentas Internas;
- En el caso de que la sociedad que distribuye los dividendos incumpla el deber de informar sobre su composición societaria, se procederá a la retención del impuesto a la renta, sobre los dividendos que correspondan a dicho incumplimiento, con la máxima tarifa de impuesto a la renta aplicable a personas naturales.
- Se establece un régimen impositivo, aplicable a los impuestos a la renta, al valor agregado y a los consumos especiales, para microempresas, incluidos emprendedores que cumplan con la condición de microempresas, y de acuerdo a las disposiciones contenidas en la ley.
- Los contribuyentes determinarán el impuesto a la renta aplicando la tarifa del dos por ciento (2%) sobre los ingresos brutos del respectivo ejercicio fiscal exclusivamente respecto de aquellos ingresos provenientes de la actividad empresarial. Los ingresos percibidos por las microempresas por fuentes distintas a la actividad empresarial se sujetarán al régimen general del impuesto a la renta y será de aplicación obligatoria para las microempresas. Ciertas actividades económicas como la inmobiliaria y la de servicios profesionales, no pueden acogerse a este régimen.
- Se tendrá derecho a crédito tributario por el IVA pagado en las adquisiciones locales o importaciones de los bienes que pasen a formar parte de su activo fijo; o de los bienes, de las materias primas o insumos y de los servicios, siempre que tales bienes y servicios se destinen únicamente a la producción y comercialización de otros bienes y servicios gravados con este impuesto, que podrá ser usado hasta en cinco (5) años contados desde la fecha de exigibilidad de la declaración.

“Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal” El 21 de agosto del 2018 se publicó la referida Ley en el Suplemento del Registro Oficial No. 309, en la cual se incluye las siguientes consideraciones principales:

- Remisión del 100% intereses, multas y recargos de obligaciones tributarias, fiscales y aduaneras, que incorporó cuya administración y/o recaudación le corresponde

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DIBIENS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

únicamente al Servicio de Rentas Internas, según los términos y condiciones establecidos por dicho organismo.

- Remisión de la totalidad de los intereses y recargos derivados de las obligaciones aduaneras establecidas en control posterior a través de rectificaciones de tributos, cuya administración y/o recaudación le corresponde únicamente al Servicio Nacional de Aduanas del Ecuador, determinadas al 2 de abril del 2018.
- Reducción de intereses, multas y recargos de las obligaciones patronales en mora con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), causados en obligaciones de aportes en mora generados y en firme hasta el 2 de abril del 2018, Se incluyen las obligaciones en glosa, títulos de crédito, acuerdos de pagos parciales o convenios de purga de mora. Se dispuso de un plazo un porcentaje para la reducción de estos conceptos.
- Exoneración del Impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados:
 - Las nuevas inversiones productivas (definiciones del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones - en los sectores priorizados) tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta, y su anticipo, por 12 años (que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones de Quito y Guayaquil.
 - Las inversiones realizadas en estos sectores en las áreas urbanas de Quito y Guayaquil podrán acogerse a la misma exoneración por 8 años.
 - Las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agroasociativo, dentro de los cantones de frontera, gozarán de la exoneración prevista en este artículo por 15 años.
- Las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión, tendrán derecho a la exoneración del Impuesto a la salida de divisas (ISD) en los pagos realizados al exterior por la importaciones de bienes de capital y materias primas necesarias para el desarrollo del proyecto (montos y plazos establecidos en el contrato); y, dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de beneficiarios efectivos que sean personas naturales domiciliadas o residentes en el Ecuador o en el exterior.
- Las sociedades que reinviertan en el país desde al menos el 50% de las utilidades, en nuevos activos productivos, estarán exoneradas del ISD, por pagos al exterior por concepto de distribución de dividendos a beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador.
- Remisión del 100% de intereses, multas, costas procesales de procedimientos de ejecución coactiva y demás recargos derivados del saldo de las obligaciones, cuya

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DIBIENS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

administración y recaudación le corresponde única y directamente a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en un plazo de 90 días.

- Las nuevas inversiones en los sectores económicos determinados como industrias básicas (definición del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones), tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta y su anticipo por 15 años. Los plazos de exoneración se ampliarán por 5 años más, en el caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.

“Código del Trabajo”: El 6 de abril del 2018 se publicó la última modificación mediante sentencia de la Corte Constitucional del Ecuador declarando la inconstitucionalidad de ciertos artículos al tratar sobre el techo de las utilidades.

De acuerdo con la Gerencia de la Compañía, no se esperan efectos significativos en sus operaciones.

18. PROVISIONES

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Beneficios a empleados - Corto plazo (1)	20.402	92.990
Beneficios a empleados - Largo Plazo (2)	75.379	66.067
	<u>95.781</u>	<u>159.057</u>

(1) Los beneficios sociales a corto plazo comprenden principalmente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Décimo tercer sueldo	589	1.397
Décimo cuarto sueldo	2.555	2.629
Fondos de reserva (acumulados)	35	8.717
Aporte personal IESS 12.15%	5.389	6.499
Vacaciones	11.141	22.320
Otros menores (Multas)	693	51.428
	<u>20.402</u>	<u>92.990</u>

(2) Ver Nota 19.

19. BENEFICIOS A EMPLEADOS - LARGO PLAZO

El movimiento de jubilación patronal y bonificación por desahucio es el siguiente:

(Véase página siguiente)

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DIBIENS S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

	Jubilación (1)		Desahucio (1)		Totales	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Al 1 de enero (1)	47.407	8.340	18.660	12.976	66.067	21.316
Costo por servicios corrientes	8.024	7.244	4.814	3.918	12.838	11.162
Costo por intereses	3.253	2.721	1.217	1.086	4.470	3.807
Pérdidas/(ganancias) actuariales	(16.802)	8.158	10.383	680	(6.419)	8.838
Beneficios pagados	-	-	(1.205)	-	(1.205)	-
Transferencia de empleados desde/(hacia) otras empresas del Grupo	1.476	23.242	(1.640)	-	(164)	23.242
Efecto de reducción y liquidaciones anticipadas	(208)	(2.298)	-	-	(208)	(2.298)
Al 31 de diciembre	<u>43.151</u>	<u>47.407</u>	<u>32.229</u>	<u>18.660</u>	<u>75.379</u>	<u>66.067</u>

(1) Incluye US\$2.496 por reestructuración. Ver estado de cambios en el patrimonio.

(2) Los importes reconocidos en la cuenta de resultados son los siguientes:

	Jubilación		Desahucio	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Costo por servicios corrientes	8.024	7.244	4.814	3.918
Costo por intereses	3.253	2.721	1.217	1.086
	<u>11.278</u>	<u>9.965</u>	<u>6.031</u>	<u>5.004</u>

Las principales hipótesis actuariales usadas fueron:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Tasa de descuento (1)	8,21%	7,72%
Vida laboral promedio remanente	6,71	7,10
Tasa de incremento salarial	3,00%	2,00%
Tasa incremento de pensiones	N/A	N/A
Tabla de mortalidad e invalidez (2)	TM IESS 2002	TM IESS 2002
Tasa de rotación	20,10%	11,91%

(1) Ver Nota 2.11.

(2) Corresponden a las Tablas de mortalidad publicadas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social en el año 2002.

20. CAPITAL SOCIAL

Las acciones comunes se clasifican en el patrimonio. El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2019 y 2018 comprende 6.000.000 acciones ordinarias de valor nominal de US\$1 cada una.

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DIBIENS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

21. APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES

Corresponden a aportaciones recibidas en años anteriores por parte de los accionistas de la Compañía en efectivo. La Compañía completará los trámites correspondientes para capitalizar dichos valores hasta el 31 de diciembre del 2020.

22. RESERVAS Y OTROS

Reserva Legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

Resultados acumulados de la aplicación inicial "NIIF"

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto a los accionistas en el caso de liquidación de operaciones.

Resultados acumulados

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con la Reserva legal, Reserva de capital u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

23. INGRESOS

Composición:

(Véase página siguiente)

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DIBIENS S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Arriendos	2.430.443	3.118.987
Venta de unidades inmobiliarias	-	333.868
Expensas	<u>257.287</u>	<u>41.215</u>
	<u>2.687.730</u>	<u>3.494.070</u>

La Compañía obtiene ingresos principalmente por los servicios de alquiler de propiedades de inversión y también por el cobro de expensas, relacionadas al mantenimiento de dichas propiedades.

24. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

Los costos y gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

<u>2019</u>	<u>Costo de ventas</u>	<u>Gastos de ventas</u>	<u>Gastos administrativos</u>	<u>Total</u>
Remuneraciones y beneficios sociales	-	-	759.718	759.718
Honorarios profesionales	-	40.507	147.265	187.772
Arriendos	-	-	20.241	20.241
Publicidad	-	15.835	7.302	23.137
Impuestos y contribuciones	-	48.826	241.150	289.976
Servicios básicos	-	73.714	238	73.952
Otros servicios	-	222.381	-	222.381
Mantenimientos y reparaciones	-	143.091	30.723	173.814
Depreciaciones y amortizaciones	-	694.966	103.516	798.482
Seguros	-	4.734	47.615	52.349
Suministros, útiles y varios de oficina	-	2.312	4.764	7.076
Otros gastos	-	8.032	45.374	53.406
	<u>-</u>	<u>1.254.398</u>	<u>1.407.906</u>	<u>2.662.304</u>

(Continúa página siguiente)

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DIBIENS S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

<u>2018</u>	<u>Costo</u> <u>de ventas</u>	Gastos de <u>ventas</u>	Gastos <u>administrativos</u>	<u>Total</u>
Consumo de inventarios	258.676	-	-	258.676
Remuneraciones y beneficios sociales	-	-	861.302	861.302
Honorarios profesionales	-	11.884	156.321	168.205
Arriendos	-	-	19.478	19.478
Publicidad	-	4.870	6.222	11.092
Impuestos y contribuciones	-	3.641	259.650	263.291
Servicios básicos	-	10.349	21.869	32.218
Otros servicios	-	55.890	82.648	138.538
Mantenimientos y reparaciones	-	32.959	93.091	126.050
Depreciaciones y amortizaciones	-	-	579.632	579.632
Seguros	-	-	33.353	33.353
Suministros, útiles y varios de oficina	-	871	4.227	5.098
Otros gastos	-	965	73.494	74.459
	<u>258.676</u>	<u>121.429</u>	<u>2.191.287</u>	<u>2.571.392</u>

25. EVENTOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros o que requieran revelación.