

# **DIANSER S. A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

# DIANSER S. A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

---

### 1. INFORMACION GENERAL

DIANSER S.A., con RUC 0992161426001 fue constituida mediante escritura pública el 17 de abril de 2000 en la ciudad de Guayaquil – Ecuador, e inscrita en el Registro mercantil el 12 de Junio del 2000, siendo su objetivo principal las actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o alquilados.

### 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los presentes estados financieros de la Compañía están preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), la misma que ha sido adoptada en Ecuador y representa la adopción integral, explícita y sin reserva de la referida norma internacional aplicada de manera uniforme a los ejercicios que se presentan. Hasta el 31 de Diciembre de 2013, los estados financieros de la Compañía se preparaban de acuerdo con las Normas Ecuatoriana de Contabilidad (NEC).

Estos estados financieros están presentados en dólares estadounidenses completos.

La Administración de DIANSER S.A., es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES). Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno pertinente en la preparación razonable de los estados financieros para que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea como resultado de fraude o error; seleccionando y aplicando las políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias del entorno económico donde opera la Entidad.

### 3. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

A continuación se resumen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros:

**Efectivo** – Representan el efectivo disponible en caja y fondos mantenidos en una cuenta bancaria en un banco local medidos a su valor nominal.

**Instrumentos financieros** – La entidad presenta sus instrumentos financieros de acuerdo a las disposiciones establecidas en secciones 11 y 12 en su totalidad, es como sigue:

- **Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar** – La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales y no tienen intereses y son medidas al importe no descontado. Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.
- **Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar** – Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses y están contabilizadas a sus importes no descontados.

**Propiedades y equipos** – Las propiedades y equipos están medidos en su reconocimiento inicial al costo histórico. El costo histórico incluye valores que son directamente atribuibles a la adquisición del bien. Las propiedades y equipos, tras su reconocimiento inicial, están medidas al costo menos la depreciación acumulada y cualesquiera pérdidas por deterioro del valor acumuladas.

Los costos del mantenimiento diario de un elemento de propiedades y equipos se contabilizan en los resultados del periodo en el que incurra en dichos costos.

La depreciación de las propiedades y equipos se calcula usando el método lineal para asignar sus costos a sus valores residuales sobre sus vidas útiles técnicas estimadas:

Edificios	20 años	Sin valor residual
Equipos de oficina, muebles de oficina	10 años	Sin valor residual
Equipos de computación	3 años	Sin valor residual

El valor residual, método de depreciación y la vida útil de los activos se revisan y se ajustan si es necesario, en cada cierre del periodo.

Cuando el valor de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce hasta su importe recuperable.

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.

**Impuestos a las Ganancias** – El gasto por impuestos a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido.

El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasa impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

#### **Beneficios a los empleados –**

- **Beneficios de corto plazo**

Se registran en el rubro de obligaciones a empleados a corto plazo de los estados de situación financiera y corresponden principalmente a:

- a) **Participación de trabajadores:** es calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente y se registra con cargo a los resultados del periodo.
- b) **Vacaciones:** se registra al costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- c) **Decimotercera, decimocuarta remuneración y fondo de reserva:** se provisionan sobre base devengada y se pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

**Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias** – Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la prestación de servicios se reconocen en el periodo en el que se presta el servicio por referencia al grado de realización de la transacción específica. Los

ingresos de actividades ordinarias se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos e impuestos asociados con la venta cobrados por cuenta del gobierno de Ecuador.

**Gastos** – Los gastos son contabilizados sobre la base del devengado en el periodo contable correspondiente.

#### 4. EFECTIVO

	<u>2017</u> U.S. dólares
Bancos	<u>8.394</u>
<b>Total</b>	<b><u>8.394</u></b>

Al 31 de diciembre del 2017, bancos representan fondos mantenidos en una cuenta corriente con banco local.

#### 5. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	<u>2017</u> U.S. dólares
Créditos tributarios por impuesto a la renta	4.800
Otros cuentas por cobrar	<u>460</u>
<b>Total</b>	<b><u>5.260</u></b>

#### 6. PROPIEDADES Y EQUIPOS

	<u>2017</u> U.S. dólares
Terrenos	208.399
Edificios	334.215
Remodelación de Edificios	373.313
<b>Total</b>	<b><u>915.927</u></b>
Depreciación acumulada	<u>(132.952)</u>
<b>Neto</b>	<b><u>782.975</u></b>

El movimiento de propiedades y equipos al 31 de diciembre, es el siguiente:

	<u>2017</u>
	U.S. dólares
Saldo al inicio del año	775.398
Adquisiciones	45.573
Baja de activos	2.331
Depreciación	35.665
Saldo al fin del año	<u>782.975</u>

#### 7. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	<u>2017</u>
	U.S. dólares
Proveedores	256
Préstamos Accionistas	209.998
Retenciones	48
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS)	<u>398</u>
<b>Total</b>	<b><u>210.700</u></b>

Al 31 de diciembre de 2017, cuentas por pagar proveedores no generan intereses y tienen vencimientos entre 30 y 90 días plazos.

#### 8. OBLIGACIONES BANCARIAS CON BANCOS LOCALES

	<u>2017</u>
	U.S. dólares
Porción corriente de préstamos bancarios	<u>28.314</u>
<b>Total</b>	<b><u>28.314</u></b>

Al 31 de diciembre de 2017, obligaciones bancarias con Produbanco al 11,23% con dividendos mensuales vencimiento Abril 12/2019.

## 9. OBLIGACIONES A CORTO PLAZO POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

	<u>2017</u> U.S. dólares
Décimacuarta remuneración	625
Vacaciones	758
Décimatercera remuneración	126
Fondo de reserva	<u>126</u>
<b>Total</b>	<b><u>1.635</u></b>

Al 31 de diciembre de 2017 corresponden a las provisiones efectuadas.

## 10. PASIVO A LARGO PLAZO CON BANCOS LOCALES

	<u>2017</u> U.S. dólares
Pasivo largo plazo con bancos locales	<u>31.686</u>
<b>Total</b>	<b><u>31.686</u></b>

Al 31 de diciembre de 2017, obligaciones bancarias con Produbanco al 11,23% con dividendos mensuales vencimiento Abril 12/2019.

## 11. CAPITAL

Al 31 de diciembre de 2017, el capital está constituido por 10.000 acciones de valor nominal unitario de US\$1 cada una; todas ordinarias y nominativas.

## 12. SITUACION TRIBUTARIA

Las declaraciones de impuesto a la renta, retenciones en la fuente e impuesto al valor agregado no han sido revisadas por parte de las autoridades tributarias desde la fecha de constitución de la Compañía y se encuentran abiertas para su revisión de acuerdo con disposiciones legales desde los años 2015, 2016 y 2017, sobre las cuales podrían surgir diferencias de criterio con el Servicios de Rentas Internas en cuanto al tratamiento fiscal sobre los ingresos y gastos de la Compañía.

### 13. GASTOS DE ADMINISTRACION Y COSTOS DE DISTRIBUCION

Un resumen de los gastos de administración y costos de distribución al 31 de Diciembre, es como sigue:

	<u>2017</u> U.S. dólares
Beneficios a empleados a corto plazo	24.748
Suministros, materiales y repuestos	95
Intereses y comisiones	550
Impuestos, contribuciones y otros	1.789
Servicios básicos	5.392
Seguros	2.002
Depreciaciones	35.664
Pagos otros servicios	3.037
<b>Total</b>	<b><u>73.277</u></b>

### 14. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de Diciembre del 2017 y la fecha de aprobación de los estados financieros (20 de Abril del 2018), no se han producido eventos que en opinión de la Administración de la Compañía DIANSER S.A., pudieran tener un efecto un importante sobre los estados financieros adjuntos.

Estos estados financieros fueron aprobados por la Junta General Ordinaria y Universal de Accionistas el 20 de Abril del 2018.

  
Ing. Rene Lebed Svigilsky  
Representante Legal

  
Ing. Edda Jurado Barona  
Contadora General