

TRANSACCIONES INMOBILIARIAS TRANSINMOBIL S.A.

Notas a los estados Financieros al 31 de Diciembre del 2016

1. Información general

TRANSACCIONES INMOBILIARIAS TRANSINMOBIL S.A. Es una sociedad anónima constituida en Ecuador en Octubre del 2011. La dirección de su domicilio y matriz principal es en Av. de los Shyris N45-25 y Av. 6 de Diciembre.

La actividad principal es: La compañía se dedicará a la actividad de intermediación, mandato inmobiliario y comercial, autorizado por las Leyes, esto es, la compra, venta, anticresis, administración, promoción a cualquier título, para los bienes inmuebles y prendarios para los muebles.

2. Bases de preparación

Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico. Los estados financieros se presentan en Dólares de los Estados Unidos (\$)

3. Resumen de las principales políticas contables

Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, que se puedan transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses. La Información correspondiente incluye el efectivo y los depósitos en bancos que pueden ser utilizados en forma inmediata.

Activos Financieros

Se refiere a inversiones, préstamos y cuentas por cobrar comerciales, y otras cuentas por cobrar

Las cuentas comerciales por cobrar, son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El ingreso por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce en el estado de resultados integrales y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial El período de crédito promedio de bienes es de 180 días.

La provisión para cuentas de dudoso cobro a los clientes se establece si existe una evidencia objetiva de que la Compañía no podrá recuperar en parte o en todo los montos de las deudas de acuerdo con los términos originales de las ventas.

Las cuentas comerciales por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

Pasivos Financieros

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor nominal más los costos de la transacción directamente atribuibles de ser el caso. Al 31 de diciembre del 2016 los pasivos financieros incluyen: acreedores comerciales, otras cuentas por pagar, sea a la Administración Tributaria, a empleados, instituciones financieras y Otras cuentas por pagar.

Los acreedores comerciales, cuentas por pagar y otras cuentas por pagar son por obligaciones por bienes o servicios adquiridos en el transcurso normal de los negocios; se presentan a su valor real nominal, el cual corresponde a su valor en libros tras determinar que no existen intereses implícitos en relación a los plazos de los valores a pagar.

Propiedad Planta y Equipo

Fueron contabilizados al costo histórico de adquisición y aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF'S para PYMES, mantiene sus mismos valores originales. Este costo de las propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de lo señalado en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

Las tasas anuales de depreciación son las siguientes:

Edificios	5	%
Equipo de cómputo y software	33,33	%
Equipos de oficina	10	%
Maquinaria y Equipo	10	%
Muebles y enseres	10	%
Instalaciones	10	%
Vehículos	20	%

Préstamos

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo.

Los préstamos se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera

Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas comerciales por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa

de interés efectiva. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultaría inmaterial. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 60 días.

Impuestos

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

Impuesto corriente - El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada periodo.

Impuesto diferido - El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporarias. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

Impuestos corrientes y diferidos - Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado, o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que soporten 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 del período sobre el que se informa, 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 seguro que se recibirá el desembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

Beneficios a Empleados

Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio– La Compañía mantiene beneficios por concepto de jubilación patronal y desahucio, definidos por las leyes laborales ecuatorianas y se registran con cargo a resultados del ejercicio y su pasivo representa el valor presente de la obligación a la fecha del estado de situación financiera, y que se determina anualmente en base a estudios actuariales realizados por un perito independiente, usando el método de unidad de crédito proyectado. El valor presente de la obligación de beneficio definido se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimados usando la tasa de interés determinado por el perito.

Las suposiciones para determinar el estudio actuarial incluyen determinaciones de tasas de descuento, variaciones en los sueldos y salarios, tasas de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, incremento en el monto mínimo de las pensiones jubilares, entre otros. Debido al largo plazo que caracteriza a la reseña para obligaciones por beneficios de retiro, la estimación está sujeta a variaciones que podrían ser importantes. El efecto, positivo o negativo sobre las reservas derivadas por cambios en las estimaciones, se registra directamente en los resultados.

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en la medida en que los beneficios ya han sido otorgados; de lo contrario, son amortizados utilizando el método de línea recta en el periodo promedio hasta que dichos beneficios son otorgados.

Participación a trabajadores -La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por La participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades liquidas o contables de acuerdo con disposiciones legales.

Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar

Reconocimiento de costos y gastos

Los costos y gastos se reconocen en la medida en que se devengan y se reciben los correspondientes comprobantes legales, independientemente de su pago y se registra en el período con el que se relaciona

ACTIVO CORRIENTE					
4	10101	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	dic-15	dic-16	
	CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD	
		BANCOS LOCALES			
		Banco Produbanco	767.79	470.95	
		Subtotal Bancos e Inversiones	767.79	470.95	
	10101	TOTAL EFFECTIVO Y EQUIVALENTES	767.79	470.95	
5	10102	ACTIVOS FINANCIEROS	dic-15	dic-16	
	CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD	
		Cuentas por Cobrar Clientes no Relacionados			
	101020502	De actividades ordinarias que no generan intereses	59,436.02	35,036.02	
		TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS	59,436.02	35,036.02	
6	1010209	PROVISION CUENTAS INCOBRABLES	dic-15	dic-16	
	CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD	
	1010209	Provisión Cuentas Incobrables	(260.00)	(260.00)	
	10102	TOTAL PROVISION CUENTAS INCOBRABLES	(260.00)	(260.00)	
7	10105	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	dic-15	dic-16	
	CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD	
	1010502	Retenciones del Impuesto a la Renta del Ejercicio	1,272.74	-	
	1010502	Crédito Tributario a favor(Casillero 869)	1,956.48	1,556.30	
	10105	TOTAL ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	3,229.22	1,556.30	
ACTIVO NO CORRIENTE					
8	10201	PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	dic-15	dic-16	
	CODIGO	DETALLE	VALOR USD	ADICIONES (RETIROS)	VALOR USD
	1020108	Equipo de Computación	714.29	-	714.29
		Total Costo Propiedad, planta y equipo	714.29	-	714.29
	1020112	(-) Depreciación acumulada Propiedades, planta y equipo	(535.68)	(178.61)	(714.29)
		Total Depreciación Acumulada	(535.68)	(178.61)	(714.29)
	10201	PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO (neto)	178.61	(178.61)	-
PASIVO CORRIENTE					
9	20103	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	dic-15	dic-16	
	CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD	
	2010301	Proveedores Locales	39,620.97	16737.99	
	20103	TOTAL CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	39,620.97	16,737.99	
10	20107	OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	dic-15	dic-16	
	CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD	
	2010702	Impuesto a la Renta del Ejercicio por Pagar	1,672.92	430.64	
	2010705	15% Participación a Trabajadores del Ejercicio	1,019.21	-	
	20107	TOTAL OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	2,692.13	430.64	
11	20108	CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS	dic-15	dic-16	
	CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD	
	20108	Otras Cuentas por pagar relacionadas	237.99	-	
	20108	TOTAL CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS	237.99	-	
PATRIMONIO					
12	301	CAPITAL SOCIAL	dic-15	dic-16	
	En esta cuenta se registra el monto total del capital representado por acciones y/o participaciones, según la escritura pública				
	CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD	
	30101	Capital Suscrito o asignado	800.00	800.00	
	301	TOTAL CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO	800.00	800.00	
13	RESERVAS		dic-15	dic-16	
	CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD	
	30401	Reserva Legal	636.54	636.54	
	30402	Reserva Facultativa y Estatutaria	15,261.39	15,261.39	
	304	TOTAL RESERVAS	15,897.93	15,897.93	
14	RESULTADOS ACUMULADOS		dic-15	dic-16	
	CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD	
	30601	Ganancias acumulados	-	4,102.33	

306	TOTAL RESULTADOS ACUMULADOS	-	4,102.33
-----	-----------------------------	---	----------

15 307 RESULTADOS DEL EJERCICIO dic-15 dic-16

Código	DETALLE	VALOR US\$	VALOR US\$
30701	Ganancia neta del Período	4,102.62	-
30702	(-) Pérdidas Neta del Período	-	(1,165.62)
307	TOTAL RESULTADOS DEL EJERCICIO	4,102.62	(1,165.62)

CUENTA DE INGRESOS

16 41 INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS dic-15 dic-16

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
4102	Prestación de Servicios	63,636.37	-
41	TOTAL INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	63,636.37	-

17 43 OTROS INGRESOS dic-15 dic-16

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
4305	Otras Rentas	3,105.65	40.91
43	TOTAL OTROS INGRESOS	3,105.65	40.91

CUENTA DE COSTOS Y GASTOS

18 5202 GASTOS DE ADMINISTRACION dic-15 dic-16

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
520201	Sueldos, salarios y demás remuneraciones	18,491.87	-
520202	Aportes a la seguridad social (incluido fondo de reserva)	3,039.44	-
520203	Beneficios sociales e indemnizaciones	4,364.21	-
520205	Honorarios, comisiones y dietas a personas naturales	17,579.25	-
520209	Arrendamiento operativo	12,824.29	-
520219	Notarios y registradores de la propiedad o mercantiles	10.40	-
520220	Impuestos, Contribuciones y otros	233.68	330.54
520221	Depreciaciones:		
52022101	Propiedades, planta y equipo	238.08	178.61
520228	Otros gastos	3,076.35	230.97
	Subtotal Gastos de Administración	59,857.57	740.12
	Total Gastos de Venta y Administrativos	59,857.57	740.12

19 5203 GASTOS FINANCIEROS dic-15 dic-16

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
520302	Comisiones	89.70	35.77
5203	Total Gastos Financieros	89.70	35.77

20 CONCILIACIÓN TRIBUTARIA dic-15 dic-16

Casiller o Súper	Casillero SRI	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
		Ganancia (Pérdida) antes del 15% a Trabajadores e Impuesto a la Renta	6,794.75	(734.98)
		(-) 15% Participación a Trabajadores	(1,019.21)	-
		(+) Gastos no Deducibles Locales	1,828.63	230.97
		Ganancia (Pérdida) antes de Impuestos----->	7,604.17	(504.01)
		Impuesto a la Renta Causado (23%) (22%)	(1,672.92)	(430.64)
		GANANCIA (PERDIDA) DE OPERACIONES CONTINUADAS ANTES DE IMPUESTO DIFERIDO	4,102.62	(1,165.62)
		(-)GASTO POR IMPUESTO DIFERIDO	-	-
		(+)INGRESO POR IMPUESTO DIFERIDO	-	-
		(=) GANANCIA (PERDIDA) DE OPERACIONES CONTINUADAS	4,102.62	(1,165.62)

21. Acontecimientos posteriores al cierre del ejercicio económico

La empresa TRANSACCIONES INMOBILIARIAS TRANSINMOBIL S.A. no presenta acontecimientos significativos posteriores

22. Aprobación de Balances

Los balances fueron aprobados por la administración en acta de junta del 16 de marzo del año 2017.