

TRANSACCIONES INMOBILIARIAS TRANSINMOBIL S.A.

Notas a los estados Financieros al 31 de Diciembre del 2018

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.

2. Objeto de la Compañía.

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.

3. Aspectos económicos relevantes de la Economía Ecuatoriana.

A partir de enero del 2000 el Gobierno Central decretó la dolarización de la economía del país, por lo que a partir de la referida fecha, la moneda de circulación en el Ecuador corresponde al dólar de los Estados Unidos de Norteamérica.

4. 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 (\$)

5. 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 2017 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 período.

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 rescña 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 período 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 líquidas 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 periodo con el que se relaciona

ACTIVO CORRIENTE

6	10101	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	dic-17	dic-18
	CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
		BANCOS LOCALES		
		Banco Prodigio	470.95	470.95
		Subtotal Bancos e Inversiones	470.95	470.95
	10101	TOTAL EFFECTIVO Y EQUIVALENTES	470.95	470.95

7	10105	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	dic-17	dic-18
	CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
	1010502	Crédito Tránsito a (de) los Clientes 869	1,125.66	1,125.66
	10105	TOTAL ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	1,125.66	1,125.66

8	10108	OTROS ACTIVOS CORRIENTES	dic-17	dic-18
	CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
	10108	Otros Activos Corrientes	18,611.39	17,863.57
	10108	TOTAL OTROS ACTIVOS CORRIENTES	18,611.39	17,863.57

PATRIMONIO

9	301	CAPITAL SOCIAL	dic-17	dic-18
	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

10	304	RESERVAS	dic-17	dic-18
	CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
	30401	Reserva Legal	636.54	636.54
	30402	Reserva Facultativa y Estatutaria	18,198.10	18,195.10
	304	TOTAL RESERVAS	18,834.64	18,834.64

11	306	RESULTADOS ACUMULADOS	dic-17	dic-18
	CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
	30601	Ganancias acumuladas	-	-
	30602	(-) Pérdidas Acumuladas	-	(26.64)
	306	TOTAL RESULTADOS ACUMULADOS	-	(26.64)

12	307	RESULTADOS DEL EJERCICIO	dic-17	dic-18
	Código	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
	30701	Ganancia neta del Periodo	-	-
	30702	(-) Pérdidas Neta del Periodo	(26.64)	(147.82)
	307	TOTAL RESULTADOS DEL EJERCICIO	(26.64)	(147.82)

CUENTA DE INGRESOS

13	41	INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	dic-17	dic-18
	CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
	4101	Ventas	-	-
	4102	Prestación de Servicios	-	-
	41	TOTAL INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	-	-

CUENTA DE COSTOS Y GASTOS

14	5202	GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	dic-17	dic-18
	CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
	520220	Impuestos, Contribuciones y otros	26.13	147.82
		Subtotal Gastos de Administración	26.13	147.82
		Total Gastos de Venta y Administrativos	26.13	147.82

15	5204	OTROS GASTOS	dic-17	dic-18
	CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
	520402	Otros Gastos	0.57	-
		TOTAL OTROS GASTOS	0.57	-

Cuentas e Súper	Casillero SRI	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
60	601/602	Ganancia (Pérdida) antes del 15% a Trabajadores e Impuesto a la Renta	(26.64)	(147.82)
62	615	Ganancia (Pérdida) antes de Impuestos-----	(26.64)	(147.82)
63	629	Impuesto a la Renta Causado	-	-
64		GANANCIA (PERDIDA) DE OPERACIONES CONTINUADAS ANTES DE IMPUESTO DIFERIDO	(26.64)	(147.82)
65		(-) GASTO POR IMPUESTO DIFERIDO	-	-
66		(+) INGRESO POR IMPUESTO DIFERIDO	-	-
67		(=) GANANCIA (PERDIDA) DE OPERACIONES CONTINUADAS	(26.64)	(147.82)

[Firma]

[Firma]
11.13.2018

17. Acontecimientos posteriores al cierre del ejercicio Económico.

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

18. Aprobación de Balances

Los balances fueron aprobados por la administración en acta de junta del 08 de Febrero del año 2018.