

**NOTA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL EJERCICIO TERMINADO  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

*Nota de los estados financieros por el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2012.*

➤ *Información general.*

TRASINVERSA S.A., es una compañía constituida en la ciudad de Guayaquil, el primero de octubre del dos mil, e inscrita en el Registro Mercantil el doce de enero del dos mil uno, ante el notario trigésimo tercero, su actividad principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

➤ *Políticas contables significativas.*

*Normas Internacionales de Información Financiera. (NIIF).*

La Superintendencia de Compañías, mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 estableció un cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, por medio de la cual estas normas serán adoptadas por las Empresas ecuatorianas a partir del 01 de enero del 2010 hasta el 01 de enero del 2012, dependiendo del grupo de empresas en que se ubique cada compañía. En el caso de TRASINVERSA S.A. las NIIF entraron en vigencia el 01 de enero del 2012.

El 11 de octubre el 2011 la Superintendencia de Compañías emitió la Resolución No. SCLICLCPAIFRS.G.010, entre otros aspectos de la referida resolución se establece que la compañía debió elaborar hasta el 31 de octubre del 2011 un cronograma de implementación y hasta noviembre del 2011 efectuar la conciliación del patrimonio neto reportado bajo NIC al 01 de enero del 2011.

Los ajustes efectuados al término del periodo de transición, esto es el año 2011, han sido contabilizados el 01 de enero del 2012. Esta información fue aprobada por la junta general de socios.

A la fecha de emisión de estos estados financieros la Compañía ha cumplido con todo lo dispuesto por las Resoluciones de la Superintendencia de Compañías, mencionadas anteriormente.

*Bases de presentación.*

Los estados financieros fueron preparados de conformidad con las disposiciones de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, cortados al 31 de diciembre del 2012, las cuales requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, tal como se explica en las políticas detalladas en líneas que se describen más abajo.

**NOTA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL EJERCICIO TERMINADO  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

El costo histórico está basado en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de los activos.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros consolidados.

**Efectivo y Equivalente al efectivo.**

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos.

**Activos y Pasivos Financieros.**

Los Activos Financieros se reconocen y dan e baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos e transacción. Posteriormente a su reconocimiento inicial, todos los activos financieros reconocidos, son medidos en su totalidad al costo amortizado.

La Empresa clasifica sus activos financieros en:

**Cuentas Por Cobrar Comerciales.**

Estas cuentas son activos financieros clasificados como el activo corriente y son medidos en su totalidad al costo amortizado y se dan de baja cuando han sido cancelados o amortizados en su totalidad.

Las Cuentas por Cobrar Comerciales pueden incluir una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de probabilidad de recuperación de la cartera.

**Otras cuentas por Cobrar.**

Están representadas principalmente por cuentas por cobrar a los empleados, impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar que se liquidan en el corto plazo.

**Pasivos Financieros en:**

**Obligaciones con instituciones financieras.**

Son registradas inicialmente a su valor nominal, mismas 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 de presentan en el Estado de Resultado Integrales en el rubro gastos financieros.

**NOTA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL EJERCICIO TERMINADO  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

*Cuentas por Pagar a Proveedores y Otras Cuentas por Pagar.*

Son obligaciones de pagos por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales en el curso normal del negocio. Si se espera pagar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

*Valuación de propiedades, plantas y Equipos.*

Las propiedades, plantas y equipos están registradas al costo revaluado. El costo de reparación y mantenimiento, incluyendo las reposición de partidas menores, se cargan a los resultados del año a medida en que se incurren. Las depreciaciones se cargan a los resultados del ejercicio.

El costo de las propiedades, plantas y equipos se deprecian de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de acuerdo con lo que señala el estudio efectuado por peritos valuadores.

Bienes	Años
Equipos de Oficina	10
Muebles y Enseres	10
Instalaciones	10
Vehículos	5
Equipos de Computación	3

*Reserva Legal.*

La Ley de Compañías establece una apropiación del 10 % de la Utilidad anual para Reserva Legal, hasta que represente el 50 % del capital pagado. Esta reserva puede ser capitalizada o destinada a absorber pérdidas incurridas. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o capitalizarse.

*Participación de los Trabajadores.*

De acuerdo con el Código del Trabajo, la Compañía debe distribuir entre sus empleados el 15 % de las utilidades antes del Impuesto a la Renta. Este beneficio es registrado con cargo a los resultados del periodo en que se devenga.

*Impuesto a la Renta.*

El Impuesto a la Renta se calcula a una tasa del 13 % sobre las utilidades a Reinvertirse y el 23% sobre las utilidades no reinvertidas.

*Ingresos y Gastos.*

Se contabilizan por el método devengado, los ingresos cuando se producen y los gastos cuando se causan.

# TRASINVERSA S.A.

## NOTA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

### TRASINVERSA S.A. ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

#### ACTIVO

<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>378,140.68</b>
CAJA Y BANCOS	24,976.45	
CLIENTES	249,531.36	
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	103,632.87	
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>2,773,067.42</b>
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO NETO	2,773,067.42	
<b>ACTIVO DIFERIDO</b>		<b>3,523.86</b>
ACTIVO DIFERIDO NETO	3,523.86	
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>		<b><u>3,154,731.96</u></b>

#### PASIVO

<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>92,119.87</b>
PROVEEDORES	62,582.48	
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	29,537.39	
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>1,163,015.91</b>
PRESTAMOS DE ACCIONISTAS	1,163,015.91	
<b>PATRIMONIO</b>		<b>1,899,596.18</b>
CAPITAL SOCIAL	8,000.00	
RESERVAS	84,322.90	
RESULTADOS ACUMULADOS	1,695,962.65	
RESULTADO DEL EJERCICIO	111,310.63	
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b><u>3,154,731.96</u></b>

# TRASINVERSA S.A.

## NOTA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

### TRASINVERSA S.A. ESTADO DE RESULTADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

VENTAS	477,571.40	
COSTO Y GASTOS	(-) 308,734.94	
UTILIDAD EN VENTAS		168,836.46
(+) OTROS INGRESOS		1,574.82
RENDIMIENTOS FINANCIEROS	1,574.82	
UTILIDAD OPERACIONAL		<u>170,411.28</u>
15% PARTICIPACION DE UTILIDADES		25,561.69
BASE IMPONIBLE IMPUESTO A LA RENTA		<u>144,849.59</u>
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO		33,538.96
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO		<u>111,310.63</u>

**TRASINVERSA S.A.****NOTA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL EJERCICIO TERMINADO  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012****TRASINVERSA S.A.  
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

<b>INCREMENTO NETO EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO</b>	<b>-1,582.54</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>-15,500.13</b>
<b>Clases de cobros por actividades de operación</b>	<b>272,198.21</b>
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	272,198.21
<b>Clases de pagos por actividades de operación</b>	<b>-250,454.80</b>
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	220,524.69
Pagos a y por cuenta de los empleados	29,930.11
Impuestos a las ganancias pagados	-38,618.36
Otras entradas (salidas) de efectivo	1,574.82
<b>FLUJOS DE EFECTIVO UTILIZADOS EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>-11,868.05</b>
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	-11,868.05
<b>FLUJOS DE EFECTIVO UTILIZADOS EN ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	<b>25,785.64</b>
Financiación por préstamos a largo plazo	25,785.64
<b>INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFE</b>	<b>-1,582.54</b>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO</b>	<b>26,558.99</b>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO</b>	<b>24,976.45</b>
<b>CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN</b>	
<b>GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>170,411.28</b>
<b>AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:</b>	<b>91,934.17</b>
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	91,934.17
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	0.00
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:</b>	<b>-277,845.58</b>
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	227,129.23
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	0.00
(Incremento) disminución en inventarios	0.00
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	-3,723.92
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	21,796.04
Incremento (disminución) en beneficios empleados	-29,930.11
(Incremento) disminución en otros pasivos	-38,618.36
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>	<b>-15,500.13</b>



**NOTA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL EJERCICIO TERMINADO  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

➤ *Notas explicativas a los estados financieros*

*Electivo y equivalente al efectivo.*

Los saldos de las cuentas bancarias, fueron revisados contra los Estados de Cuenta emitidos por cada uno de los bancos, verificando el registro oportuno de las transacciones y la conciliación de sus saldos de manera mensual, por lo que se determinó la razonabilidad de los mismos.

Nombre de Cuenta	2012
Caja	2.375
Banco Internacional Cta 1200603696	19.861
Banco Pacifico Cta Ahorro No. 1041378776	2.741
<b>Suman</b>	<b>24.976</b>

*Documentos y cuentas por cobrar Clientes.*

Los saldos de cuentas por cobrar a clientes al 31 de diciembre del 2012 son originados por las deudas que la empresa mantiene pendientes de cobrar a algunas personas por el alquiler de bodegas de la compañía.

Nombre de Cuenta	2011	2012
Cuentas por cobrar clientes	22.402	20.596
<b>Suman</b>	<b>22.402</b>	<b>20.596</b>

Igual que el año anterior, no se determinó la existencia de Reservas para Cuentas Incobrables que puedan derivarse por la falta de recuperación de la cartera.

*Cuentas por cobrar clientes relacionados locales*

Al cierre del ejercicio 2012 las Cuentas por Cobrar Relacionadas presentan un saldo de \$228.935 que se genera en su totalidad por arriendo de bodegas a la Compañía Ferrreteria Espinoza.

Nombre de Cuenta	2011	2012
C X C Clientes Relacionados Locales	-	228.935
<b>Suman</b>	<b>-</b>	<b>228.935</b>

*Otras cuentas por cobrar*

Las otras cuentas por cobrar presentan una disminución de \$ 20.283, que representan el -16% con relación al ejercicio anterior, lo componen el crédito tributario generado por el pago de IVA y el pago en exceso del anticipo por el presente ejercicio.

**NOTA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL EJERCICIO TERMINADO  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

Nombre de Cuenta	2011	2012
Crédito Tributario IVA	120.960	102.160
Crédito Tributario Renta	-	1.473
Otras Ctas. Por Cobrar	2.956	-
<b>Suman</b>	<b>123.916</b>	<b>103.633</b>

**Propiedad, planta y equipo.**

Al cierre del ejercicio 2012 se observa un ligero incremento de \$ 11,868 con respecto al año anterior.

Nombre de la Cuenta	2011	2012	VARIACION
<b>Activos Fijos No depreciable</b>			
Terrenos	13.887	25.405	11.517,86
<b>Activo Fijos Depreciables</b>			-
Edificios	1.649.463	3.017.540	1.368.076
Instalaciones	44.314	50.301	5.990
Muebles y Enseres	18.033	18.821	788
Equipos de Oficinas	1.745	2.635	891
Equipos de Computación	3.200	7.400	4.200
<b>Total del Activos Fijos Depreciables</b>	<b>1.716.755</b>	<b>3.096.700</b>	<b>1.379.944,44</b>
Depreciación Acumulada	-257.103	-349.037	-91.934,17
<b>Activo Fijo Neto</b>	<b>1.473.539</b>	<b>2.773.067</b>	<b>1.299.528</b>

En los rubros de Terreno y Edificio se registraron aumentos con respecto al 31/12/2011, de revalorización por avalúo municipal, por adopción de las NIIF.

Se re-expresó el valor del inmueble ubicado en la ciudad de Guayaquil en la dirección Juan Tanco Marengo, lotización Satirión 7mo pasaje # 37-a, según lo siguiente.

Bases de medición: Avalúo Municipal año 2011, sección 17 Propiedad Planta y Equipo, párrafo 17.15; sección 35 Transición a la NIIF para PYMES, párrafo 35.10 literal c. Valor razonable como costo atribuido.

Activo	Costo Histórico	Avalúo Municipal	Diferencia registrada
Terreno	13.887	25.404	11.518
Edificio	1.649.463	3.017.540	1.368.076
	<b>1.663.350</b>	<b>3.042.944</b>	<b>1.379.594</b>

Las depreciaciones se ven incrementadas en \$ 91.934, que representa el 36% con relación al ejercicio anterior.

Estos activos se registran al costo de adquisición y son depreciados aplicando el método de línea recta con los porcentajes correspondientes para cada clase de Activo Fijo, manteniendo la consistencia con periodos anteriores.

# TRASINVERSA S.A.

## NOTA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

### Diferidos

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre del 2012 no sufre ninguna variación con respecto al año anterior:

Nombre de la Cuenta	2011	2012
Otros Activos Diferidos	5.034	5.034
Amortización Acumulada	-1.510	-1.510
<b>Suman</b>	<b>3.524</b>	<b>3.524</b>

### Cuentas y documentos por pagar.

Al cierre del ejercicio el saldo de las cuentas y documentos por pagar presenta una disminución de \$ 6.360 que representa el 9% con relación al año 2011. Y se compone de lo siguiente:

Nombre de la Cuenta	2011	2012
Acreedores Varios	63.778	62.382
Obligaciones IHSS	2.395	-
Obligaciones SR1	132	-
Beneficios Sociales	6.613	3.976
<b>Suman</b>	<b>72.918</b>	<b>66.558</b>

#### Acreedores Varios

Proveedores	12.571
Depósitos en Garantía de Inquilinos	50.012
<b>Suman</b>	<b>62.582</b>

#### Beneficios Sociales

Décimo Tercero	614
Décimo Cuarto	3.361
<b>Suman</b>	<b>3.976</b>

### Participación de los trabajadores

De conformidad con las leyes vigentes, debe destinarse el 15 % de la ganancia líquida anual antes del impuesto sobre la renta para repartirlo entre los trabajadores de la empresa. En el presente ejercicio económico se determinó que el 15 % para los trabajadores es de \$ 25.562.

### Impuesto a la renta.

La provisión del impuesto a la Renta para el año 2012, se calculó en base al 23 % sobre la utilidad tributable anual cuyo valor es de \$ 33.539.

Calculo Impuesto a la Renta	2012
Utilidad antes 15 % Trabajad.	170.411
(-) Participación Laboral	25.562
(+) Gastos no deducibles	972
Base Imponible	145.821
<b>Impuesto a la Renta</b>	<b>33.539</b>

**NOTA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL EJERCICIO TERMINADO  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

La compañía tiene valores a favor por concepto de Retenciones en la fuente, por lo que este rubro se presenta en cero y la diferencia es contabilizada como otras cuentas por cobrar.

Impuesto causado	33.539
(-) Retenciones 2012 a favor	35.012
Saldo a favor	<u>-1.473</u>

**Pasivo a largo plazo**

Al cierre del ejercicio 2012 el saldo de esta cuenta es de de \$1.163.016, presentando un incremento de \$ 25.786 que representa el 2% con relación al año anterior y lo constituye préstamos sin intereses por parte del accionista de la empresa Sr. Julio Espinoza Monge.

**Patrimonio**

En este rubro se mantiene el Capital Social de la empresa por la suma de \$ 8000,00 cuyo único accionista es el señor Julio Espinoza Monge, valor que se encuentra registrado conforme a lo exigido por la Superintendencia de Compañías, con la observación de que debe aumentar un accionista más.

De conformidad con la legislación vigente en el Ecuador, la empresa debe transferir el 10 % de su ganancia líquida anual a la Reserva Legal, hasta completar el 50 % del Capital. Esta Reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en los casos de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el Capital.

En el presente ejercicio la empresa mantiene en su Reserva Legal la cantidad de \$ 11.674, este valor representa el 146% del Capital.

Las Pérdidas Acumuladas en ejercicios anteriores por \$ 825 se presentan dentro de los Resultados Acumulados que ascienden a la suma de 1'695.963, se afecta este rubro por la adopción de NIIF por primera vez por el valor de 1'379.594, contabilizado en febrero 01 2012, según exige la Norma

**Hechos Subsecuentes**

Al 31 de diciembre del 2012 y hasta la fecha de emisión de este informe, no se han producido otros hechos que puedan afectar a la presentación de estos estados financieros.

Atentamente,



CPA. Stalin Sáenz Garcés  
Contador General