

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS EN NIIF 2012

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 de diciembre del 2012

TRANSINVEST S.A.

NOTA 1 INFORMACION GENERAL DE LA EMPRESA

LA COMPAÑÍA TRANSINVEST S.A., se constituyó como sociedad anónima mediante escritura pública de fecha 16 de octubre de 1981, otorgada ante el Notario Público de la ciudad de Quito. Un extracto de la referida escritura se inscribió en el Registro Mercantil de la ciudad de Quito con fecha 5 de abril de 1982.

TRANSINVEST S.A., tiene su domicilio social y oficinas centrales en la calle Av. Coruña N26-92 y San Ignacio de la ciudad de Quito.

TRANSINVEST S.A., tiene como objetivo social es la inversión, compraventa, permuta de terrenos e inmuebles urbanos y rurales, la administración de bienes raíces y la construcción de inmuebles. Para el cumplimiento de sus fines la compañía podrá realizar toda clase de actos, contratos y operaciones permitidas por las leyes y que se relacionen con el objeto de la compañía y necesarios para su cumplimiento, la compañía podrá participar como socia o accionista en compañías existentes o que se constituyan.

NOTA 2 BASE DE PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Estos estados financieros se han elaborado de conformidad con las *Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)* emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. Están presentados en dólares estadounidenses, que es la moneda vigente en el Ecuador.

La presentación de los estados financieros de acuerdo con la *NIIF* exige la determinación y la aplicación consistente de políticas contables a transacciones y hechos. Las políticas contables más importantes del grupo se establecen en la nota 3.

En algunos casos, es necesario emplear estimaciones y otros juicios profesionales para aplicar las políticas contables de la compañía. Los juicios que la gerencia haya efectuado en el proceso de aplicar las políticas contables de la compañía y que tengan la mayor relevancia sobre los importes reconocidos en los estados financieros se establecen en la nota 3 – Uso de Estimaciones.

NOTA 3 RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Las principales políticas contables en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas deben ser aplicadas uniformemente en todos los años presentados, salvo que se indique lo contrario.

Uso de estimaciones

La preparación de estados financieros requiere que la Gerencia efectúe estimados y supuestos que afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, la revelación de contingencias activas y pasivas a la fecha de los estados financieros, así como las cifras reportadas de ingresos y gastos durante el período corriente. Los resultados finales podrían diferir de dichas estimaciones.

Las estimaciones más significativas en relación con los estados financieros adjuntos se refieren a: la provisión para créditos de dudosa cobranza, la amortización de activos intangibles, la depreciación del activo fijo y el cálculo del impuesto a la renta.

Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros se definen como cualquier contrato que da lugar, simultáneamente, a un activo financiero en una empresa y a un pasivo financiero o a un instrumento de capital o patrimonio en otra empresa. Los instrumentos financieros se compensan cuando la Compañía tiene el derecho legal de compensarlos y la Gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente. Los instrumentos financieros básicos se reconocen en los estados financieros al costo amortizado menos el deterioro del valor. Los demás instrumentos financieros se reconocen a su valor razonable, el cual se refiere al monto por el que un activo puede ser intercambiado entre un comprador y vendedor debidamente informados, o puede ser cancelada una obligación, entre un deudor y un acreedor con suficiente información, bajo los términos de una transacción de libre competencia.

La compañía mantiene instrumentos financieros en la categoría de cuentas: cuentas por cobrar, cuentas por pagar y deudas a largo plazo cuyos valores en libros son sustancialmente similares a sus valores razonables de mercado.

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo disponible y depósitos de libre disponibilidad en instituciones financieras.

Cuentas por cobrar comerciales

La mayoría de las ventas se realizan en condiciones de crédito normales, y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. 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 se identifica dicha evidencia, se reconoce de inmediato una pérdida por deterioro del valor en los resultados.

Propiedad, planta y equipo

El rubro Propiedad, Planta y Equipo se presenta al costo neto de la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor acumulada.

Así mismo, cuando se venden o retiran los activos, se elimina su costo y depreciación acumulada y cualquier ganancia o pérdida que resulte de su disposición se incluye en el Estado de Ganancias y Pérdidas.

El costo inicial de los edificios, la maquinaria y equipo comprende su precio de compra, incluyendo cualquier costo directamente atribuible para ubicar y dejar el activo en condiciones de trabajo y uso. Los desembolsos incurridos después de que los activos fijos se hayan puesto en operación, tales como

Los ingresos por venta de productos y el costo de venta relacionado, son reconocidos cuando se ha entregado el bien y se ha transferido al comprador los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Los demás ingresos y gastos se reconocen cuando se devengan.

Reconocimiento de ingresos, costos y gastos

Se reconoce una provisión solo cuando la Compañía tiene una obligación actual (legal o implícita) presente como resultado de un evento pasado, es probable que se requieran recursos para cancelar la obligación y se pueda estimar confiablemente el monto de la obligación. Las provisiones se revisan cada periodo y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a la fecha del balance general.

Provisiones

Las cuentas comerciales por pagar son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. Los importes de las cuentas comerciales por pagar, denominados en moneda extranjera se convierten a dólares estadounidenses usando la tasa de cambio vigente en la fecha sobre la que se informa. Las ganancias o pérdidas por cambio de moneda extranjera se incluyen en otros gastos o en otros ingresos.

Cuentas comerciales por pagar

Cuando se venden o retiran los activos, se elimina su costo y depreciación, y cualquier ganancia o pérdida que resulte de su disposición se incluye en el estado de resultados integral.

Las obras en curso representan los proyectos de ampliación de las plantas de producción que se encuentran en construcción y se registran al costo. Esto incluye el costo de construcción y otros costos directos. Las construcciones no se deprecian hasta que los activos relevantes se terminen y estén operativos.

CATEGORÍA DE ACTIVO		VIDA ÚTIL
Unidades de transporte	5 años	
Maquinaria y equipo	10 años	
Muebles y enseres	10 años	
Equipo de cómputo	3 años	
Edificio y otras construcciones	20 años	

estimadas:

La depreciación se calcula siguiendo el método de línea recta, utilizando las siguientes vidas útiles

En el caso en que se demuestre claramente que los desembolsos resultarán en beneficios futuros por el uso del edificio, maquinaria y equipo, más allá de su estándar de funcionamiento original, estos son capitalizados como un costo adicional del edificio, maquinaria y equipo.

reparaciones y costos de mantenimiento y de reacondicionamiento, se cargan a resultados del periodo en que se incurren los costos.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS EN NIIF 2012

El ingreso de actividades ordinarias se mide al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neto de descuentos e impuestos asociados con la venta exigidos por las autoridades tributarias.

Costos por préstamos

Todos los costos por préstamos se reconocen en el resultado del periodo en el que se incurren.

Impuesto 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 la gerencia espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas por las autoridades fiscales.

NOTA 4 CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre, los saldos de las cuentas por cobrar se indican a continuación:

	2011	2012
Cuentas por cobrar comerciales	60,846.92	73,050.16
Anticipo a proveedores	0.00	0.00
Préstamos a empleados	0.00	0.00
Provisión de valor actual	-1,309.24	-1,309.24
TOTAL	59,537.68	71,740.92

NOTA 5 PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO.

Los movimientos de propiedades, planta y equipo durante los años 2011 y 2012, expresados en dólares, fueron los siguientes:

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS EN NIIF 2012

Costo	Inmuebles / Vehículos	Equipo de Oficina	Equipo de cómputo	Terrenos	Otros	Total
COSTO						
Saldo Inicial al 1 de enero del 2011	133,766.07	0.00	0.00	9,293.63		143,059.70
+ Compras		0.00				
+ Revaluaciones	1,237,842.03			251,202.37		
Saldo de costo al 31/12/2011	1,371,608.10	0.00	0.00	260,496.00		1,632,104.10
Disposiciones						
DEPRECIACION Y DETERIORO						
Saldo Inicial	90,906.43	0.00	0.00	0.00		90,906.43
+ Depreciación del costo						
+ Depreciación de revaluación	913,455.91					
+ Deterioro de valor						
Depreciación de disposiciones						
Depreciación acumulada al 31/12/2011	1,004,362.34	0.00	0.00	0.00		1,004,362.34
IMPORTE TOTAL al 31 de Diciembre del 2011	367,245.76	0.00	0.00	260,496.00		627,741.76
COSTO						
Saldo Inicial al 1 de enero del 2012	1,371,608.10	0.00	0.00	260,496.00		1,632,104.10
+ Compras		1,306.70				
+ Revaluaciones						
Disposiciones						
Saldo de costo al 31 de diciembre del 2012	1,371,608.10	1,306.70	0.00	260,496.00		1,633,410.80
DEPRECIACION Y DETERIORO						
Saldo Inicial	1,004,362.34	0.00	0.00	0.00		1,004,362.34
+ Depreciación del costo						
+ Depreciación de revaluación	7,044.00	146.34	0.00	0.00		7,190.34
+ Deterioro de valor						
Depreciación de disposiciones						
Depreciación acumulada al 31 de diciembre del 2012	1,011,406.34	146.34	0.00	0.00		1,011,552.68
IMPORTE TOTAL AL 31-12-2012	360,201.76	1,160.36	0.00	260,496.00		621,858.12

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS EN NIIF 2012

Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía ha tomado seguros para la totalidad de sus activos. En opinión de la Gerencia de la Compañía, sus políticas de seguros son consistentes con la práctica internacional en la industria y riesgos de eventuales pérdidas por siniestros considerados en la póliza de seguros es razonable considerando el tipo de activos que posee la Compañía.

NOTA 6 CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre, los saldos de las cuentas por pagar se indican a continuación:

	2011	2012
Proveedores	84,519.09	42,250.72
Anticipo de clientes	0.00	0.00
Otras cuentas por pagar	476,196.00	546,693.12
Provisión por deterioro de valor	0.00	0.00
TOTAL	560,715.09	588,943.84

No se ha generado la prueba de deterioro de valor basada en el valor actual o intención de pago de cada una de las acreencias. Sobre esta base la Administración de la Compañía considera que, al 31 de diciembre del 2012, los pasivos están registrados al importe menor entre su costo histórico y su costo actualizado.

NOTA 7 IMPUESTOS DIFERIDOS

Las diferencias entre los importes reconocidos en el estado de resultados y los importes sobre los que se informa a las autoridades fiscales en relación con (cuentas por cobrar, inventarios, activos fijos, etc.) son insignificantes (o irrelevantes). Los activos por impuestos diferidos son los efectos fiscales de las ganancias fiscales futuras esperadas en relación con:

ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	
RUBRO	VALOR
Cuentas por cobrar	\$ 873.64

Los activos por impuestos diferidos por cuentas por cobrar, se relacionan con el impuesto a las ganancias en el Ecuador y la legislación tributaria vigente.

Se han compensado en el estado de situación financiera los activos y pasivos por impuestos diferidos como se señala a continuación:

	2011	2012
Activos por impuestos diferidos	873.64	873.64
Pasivos por impuestos diferidos	0.00	0.00
TOTAL	873.64	873.64

NOTA 8 TRANSACCIONES ENTRE PARTES RELACIONADAS

Las transacciones entre la Compañía y sus partes relacionadas se mencionan a continuación:

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS EN NIIF 2012

La empresa ha recibido y entregado préstamos de socios y compañías vinculadas, que es una parte relacionada, según el siguiente detalle:

	2011	2012
Servicios prestados compañías vinculadas	4,961.74	0.00
Servicios prestados compañías vinculadas	0.00	44,609.79

NOT A 9 CAPITAL EN ACCIONES

Los saldos al 31 de diciembre de 2012 y 2011 de \$1,000.00 comprenden acciones ordinarias con un valor nominal de \$1.00 cada una, completamente desembolsadas, emitidas y en circulación.

NOTA 10 IMPUESTO A LA RENTA

La Compañía ha tenido revisiones por parte de la autoridad tributaria hasta el año 2012 y no existen glosas pendientes de pago como resultado de estas revisiones. De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones de impuesto a la renta de la compañía, dentro del plazo de hasta siete años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando se haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias.

El impuesto a la renta se calcula a una tasa del 23% sobre las utilidades tributables del año 2012. Las partidas que principalmente afectaron la utilidad contable con la utilidad gravable (partidas incluidas en la conciliación tributaria) de la Compañía, para la determinación del impuesto a la renta en el año 2012 fueron los siguientes:

RUBRO	VALOR	Gastos no deducibles
	374.13	Retenciones en la fuente
	5,648.60	Anticipo Imp. Renta pagado
	1,433.20	Anticipo Imp. Renta por pagar
	1,433.20	

NOTA 11 HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre la fecha de emisión de los estados financieros emitidos al 31 de diciembre del 2012 y el 28 de marzo del 2013 fecha donde se aprueban, no han existido eventos o hechos que afecten significativamente las cifras mencionadas en los estados financieros del 31 de diciembre del 2012.

NOTA 12 APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Estos estados financieros fueron aprobados por la Junta General y autorizados para su publicación el 28 de marzo del 2013.

CONTADOR